

INBRENGWAARDE RAMING



van gronden die onderdeel uitmaken van het uitwerkingsplan Bronsgeest te Noordwijk

OPDRACHTGEVER
Gemeente Noordwijk
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK

Kenmerk: 30476145
Datum: 24 oktober 2023

Overwater Grondbeleid
Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-3030336
overwater-grondbeleid.nl

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| 1.1 | Opdracht en doel van de taxatie | 3 |
| 1.2 | Onafhankelijkheid | 4 |
| 1.3 | Waarderingsgrondslagen | 4 |
| 1.4 | Grondplannummers | 6 |
| 1.5 | Inspectie en waardepeildatum | 6 |
| 1.6 | Inbrengwaarde Bronsgeest | 7 |
| 2 | LOCATIE BRONGEEST | 8 |
| 2.1 | Globale omschrijving van het plangebied | 8 |
| 2.2 | Kadastrale gegevens | 9 |
| 2.3 | Vigerend planologische regime | 10 |
| 2.3.1 | Bestemmingsplan Bronsgeest 2021 | 10 |
| 2.3.2 | Exploitatieplan Bronsgeest | 11 |
| 2.3.3 | Proactieve aanwijzing Gemeente Noordwijk – sociale woningbouwlocatie Bronsgeest | 11 |
| 2.4 | Gebruik | 12 |
| 2.5 | Milieuaspecten | 12 |
| 3 | TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN | 13 |
| 3.1 | Uitwerkingsplan Bronsgeest | 13 |
| 3.2 | Stedenbouwkundig plan | 14 |
| 4 | EXPLOITATIEPLAN | 15 |
| 4.1 | Totaalprogramma | 16 |
| 4.2 | Uitgeefbaar programma | 16 |
| 4.3 | Grondexploitatiekosten | 16 |
| 5 | WAARDERING OP BASIS VAN HUIDIG gebruik | 18 |
| 5.1 | Algemeen | 18 |
| 5.2 | Gebruik als agrarische grond | 18 |
| 6 | WAARDERING ALS RUWE BOUWGROND | 23 |
| 6.1 | Vergelijkingstransacties binnen het plangebied | 23 |
| 6.2 | Vergelijkingstransacties buiten het plangebied | 23 |
| 6.3 | Tussenconclusie waarde op basis van vergelijkingen | 27 |
| 6.4 | Residuele grondwaarde | 28 |
| 7 | WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR | 29 |
| 7.1 | Gemeente Noordwijk | 29 |
| 7.2 | TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V. | 31 |
| 8 | OVERZICHT WAARDERINGEN | 33 |
| 8.1 | SWOT | 33 |
| 9 | OVERZICHT BIJLAGEN | 34 |
| 10 | VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID | 35 |
| 11 | SLOTCLAUSULES | 36 |

1 INLEIDING

De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen middels het in procedure brengen van het uitwerkingsplan Bronsgeest. Het plangebied ligt ten noordoosten van de dorpskern van Noordwijk Binnen en bestaat voornamelijk uit bollenvelden. Het is de bedoeling in dit gebied maximaal 350 woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is door de gemeente op 22-02-2022 het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 vastgesteld. Aan dit bestemmingsplan is verbonden het exploitatieplan Bronsgeest (vastgesteld op 31-05-2022), t.b.v. het verhalen van de kosten van de grondexploitatie en het stellen van eisen aan de ontwikkeling van dit gebied.

De eigendomssituatie in het exploitatieplangebied is als volgt:

| | |
|---|-----------------------------|
| Gemeente Noordwijk | 55.050 m ² |
| TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V. ¹ | <u>27.923 m²</u> |
| Totaal | 82.973 m ² |

Ten behoeve van een herziening van het exploitatieplan 2022 wenst de gemeente te beschikken over een taxatie van de inbrengwaarde met betrekking tot de grond in het exploitatieplangebied.

1.1 Opdracht en doel van de taxatie

Op 31 augustus 2023 heeft mevrouw M.J.M. van Schie – van der Putten namens opdrachtgever aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM STRIJEN opdracht verstrekt tot het rammen van de inbrengwaarde met betrekking tot de hierna gemelde onroerende zaken. De raming van de inbrengwaarde werd uitgevoerd door ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT, RICS Registered Valuer, beëdigd rentmeester NVR en Register Taxateur en E. Noordam BBA BRE RMT ab, beëdigd rentmeester NVR en Register Taxateur. Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen. Aangezien deze taxatie door twee taxateurs is uitgevoerd is geen plausibiliteitsverklaring opgenomen.

Het doel van de raming is het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden.

Een inbrengwaardering is opgebouwd uit de werkelijke waarde zoals deze is opgenomen in de Ontheffingswet/Omgevingswet, een eventuele waardevermindering van het overblijvende en bijkomende schaden. De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst in principe alleen ten aanzien van Vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de Kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de Register-Taxateur een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van een Vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de Register-Taxateur in het Taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst onder zijn competentie valt. In dat geval moet de Register-Taxateur overeenkomstig de Praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.

¹ Voorheen tot 20 juli 2023 Goudenregen BV Noordwijk. Koopprijs van het perceel Noordwijk M 3611 groot 2.99.51 ha bedroeg volgens de notariële akte € 4.366.011,-, dat is € 145,- per m².

In het Reglement Definities NRVt, vastgesteld op 21 juni 2018, wordt Bedrijfsmatig Vastgoed (afgekort tot: 'BV') als volgt gedefinieerd:

een vastgoedobject of complex van vastgoedobjecten, niet zijnde een woning voor eigen gebruik of Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

In onderhavig rapport is sprake van ramingen die zijn gebaseerd op Wro en onteigeningswetgeving. Taxateur is deskundig op het gebied van onteigeningstaxaties en op het gebied van kostenverhaal, op grond waarvan taxateur meent dat onderhavige waardering onder zijn competentie valt.

Van dit rapport is d.d. 17 oktober 2023 een concept raming uitgebracht. De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever, daaruit bleek dat bepaalde informatie verkeerd was toegepast in de residuele berekening. Na input van de correcte gegevens is de juiste inbrengwaarde vastgesteld en het rapport definitief gemaakt.

1.2 Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever(s) is en dat er geen verbanden zijn tussen de opdrachtgever(s) en de taxateur, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Verder verklaart taxateur voordien nooit een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken.

1.3 Waarderingsgrondslagen

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

Voor gronden welke onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Werkelijke waarde

Onder werkelijke waarde wordt begrepen: conform artikel 40b Onteigeningswet (Ow) de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed, waarbij wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 40c tot en met 40e Ow.

Artikel 40c Ow

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door:

1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken bedoeld onder 1 en 2.

Artikel 40d Ow

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden met:
 - a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
 - b. alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40e Ow

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van:

1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Deze waarderingsgrondslagen volgen uit de Onteigeningswet en prevaleren boven de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een waardering van de marktwaarde is verder niet uitgewerkt.

Onteigeningsschadeloosstelling

Onder de 'onteigeningsschadeloosstelling' wordt begrepen: de schadeloosstelling, die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, teneinde de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

1.4 Grondplannummers

Binnen de grenzen van het exploitatiegebied worden, volgens opgaaft van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden. De objecten zijn volgens de eigendomsinformatie van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland de percelen kadastraal bekend als volgt (op volgorde van grondplannummer (GPN) en per eigenaar).

| gpn01 gemeente Noordwijk | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kadastrale gemeente: | oppervlakte | oppervlakte | subtotaal |
| Noordwijk, sectie M | kadastraal | complex | in complex |
| nummer 841 | 2.322 m ² | 2.058 m ² | |
| nummer 843 | 4.522 m ² | 4.110 m ² | |
| nummer 844 | 9.425 m ² | 6.685 m ² | |
| nummer 846 | 8.410 m ² | 4.145 m ² | |
| nummer 2761 | 12.154 m ² | 25 m ² | |
| nummer 2763 | 33.761 m ² | 13.128 m ² | |
| nummer 3159 | 3.371 m ² | 3.215 m ² | |
| nummer 3160 | 1.467 m ² | 1.407 m ² | |
| nummer 3161 | 1.448 m ² | 1.485 m ² | |
| nummer 3162 | 11.010 m ² | 9.374 m ² | |
| nummer 3289 | 10.720 m ² | 8.001 m ² | |
| nummer 3610 | 1.090 m ² | 844 m ² | |
| nummer 4007 | 562 m ² | 566 m ² | |
| reststrookjes | | 7 m ² | 55.050 m ² |
| gpn02 TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V. | | | |
| Kadastrale gemeente: | oppervlakte | oppervlakte | subtotaal |
| Noordwijk, sectie M | kadastraal | complex | in complex |
| nummer 3611 | 29.951 m ² | 27.923 m ² | |
| | | | 27.923 m ² |
| Totaal oppervlakte | | | 82.973 m ² |

In geval bij percelen sprake is van een gedeeltelijke ligging in het te realiseren ontwikkelgebied en gedeeltelijk daarbuiten, wordt voor de leesbaarheid van deze raming het betreffende eigendom geïdentificeerd als volgt:

- het geheel: totaal eigendom;
- het deel in het ontwikkelgebied: grondplannummer of object.
- het overblijvende: overblijvende.

1.5 Inspectie en waardepeildatum

Het ontwikkelgebied en de directe omgeving zijn d.d. 14-09-2023 door taxateur opgenomen. Hierbij waren geen derden aanwezig en het gebied is alleen opgenomen voor zover dat vrij toegankelijk is.

De datum van inspectie is als waardepeildatum gehanteerd.

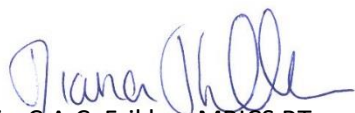
1.6 Inbrengwaarde Bronsgeest

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte objecten, wordt de inbrengwaarde van de grondplannummers op de waardepeildatum geraamd op:

totaal **€ 10.786.490,00,-**
(zegge: tien miljoen zeventhonderdzesentachtig duizend vierhonderdnegentig euro)

Voor de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering verwijzen wij naar hoofdstuk 2, 3 en 4 en voor een nadere toelichting op de waarderingen naar hoofdstuk 5, 6, 7 en 8. Tot het verstrekken van een nadere toelichting is ondergetekende steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen,
24 oktober 2023,



ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT

RICS Registered Valuer

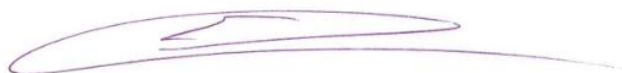
Beëdigd rentmeester NVR

Register Taxateur NRVT

certificaatnummer: RT378070233

- Kamer landelijk en agrarisch vastgoed
- Kamer bedrijfsmatig vastgoed

expiratedatum van de inschrijving 31 december 2023



E. Noordam BBA BRE RMT ab

Beëdigd makelaar/taxateur o.z.

Beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Groningen op 23 augustus 1999

Register Taxateur NRVT

certificaatnummer: RT588011992

- Kamer landelijk en agrarisch vastgoed
- Kamer wonen
- Kamer bedrijfsmatig vastgoed

expiratedatum van de inschrijving 31 december 2023

2 LOCATIE BRONGEEST

2.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het plangebied Bronsgeest is gelegen ten noordoosten van de kern van Noordwijk en is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door tennisvereniging De Gevers en de daarachter liggende agrarische percelen.
- aan de zuidwestzijde door de Van Berckelweg te Noordwijk
- aan de westzijde door de parkeerplaats en woningen gelegen aan de Gooweg te Noordwijk
- aan de oostzijde door verschillende agrarische percelen.

Hieronder zijn enkele foto's van het plangebied en de omgeving opgenomen.



2.2 Kadastrale gegevens

Hieronder is het overzicht eigenaren van gronden in het ontwikkelgebied opgenomen, alsmede per grondplannummer de kadastrale oppervlakte van de percelen alsmede de oppervlakte van deze percelen in het complex.

| Overzicht eigenaren | | oppervlakte | oppervlakte |
|---------------------|--|------------------------|-----------------------|
| nr. | Eigenaar | kadastraal | complex |
| gpn1 | gemeente Noordwijk | 100.262 m ² | 55.050 m ² |
| gpn2 | TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V. | 29.951 m ² | 27.923 m ² |

De kadastrale eigendomsinformaties van de percelen zoals opgenomen onder 1.5 van dit rapport, zijn als bijlage aan dit rapport gehecht.

Het kadaster vermeldt op haar bericht(en) Eigendomsinformatie de volgende van belang zijnde gegevens.

- Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
- Met betrekking tot perceel Noordwijk M 846 wordt doorhaling van een erfdienstbaarheid vermeld op 23-08-1996.
- Voor perceel Noordwijk M 2761 geldt dat de eigendom is belast met een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel. De zakelijk gerechtigde is Gasunie Transport Services B.V.

In de akte van levering eigendom van perceel Noordwijk M 3611 d.d. 23-07-2023 zijn de volgende van belang zijnde bepalingen opgenomen:

- De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient plaats te vinden, onder gestanddoening van de lopende pachtovereenkomst, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich thans bevindt. Koper heeft een kopie van de pachtovereenkomst ontvangen.
- het verkochte wordt door verkoper voetstoots geleverd en door koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich thans bevindt, hetgeen betekent dat koper het verkochte aanvaardt in de juridische, fiscale, technische en milieutechnische staat waarin het zich heden bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en het feitelijk gebruik op dat moment, waarbij verkoper niet verplicht is tot het geven van enige garanties met betrekking tot het verkochte ("as is, where is").
- verkoper garandeert koper dat het verkochte kwalificeert als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- Koopprijs van het perceel Noordwijk M 3611 groot 2.99.51 ha bedraagt € 4.366.011,-.

Plaatselijk zijn geen bijzonderheden waargenomen waaruit blijkt dat sprake is of kan zijn van een recht van overpad, noch als heersend erf noch als dienend erf.

Behoudens het bovenstaande heeft taxateur verder geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten, beperkingen en/of genotsrechten van derden. Voor de overige erfdienstbaarheden en/of bijzondere bepalingen verwijst taxateur naar de akte.

Bijlage 1 : Kadastrale gegevens

2.3 Vigerend planologische regime

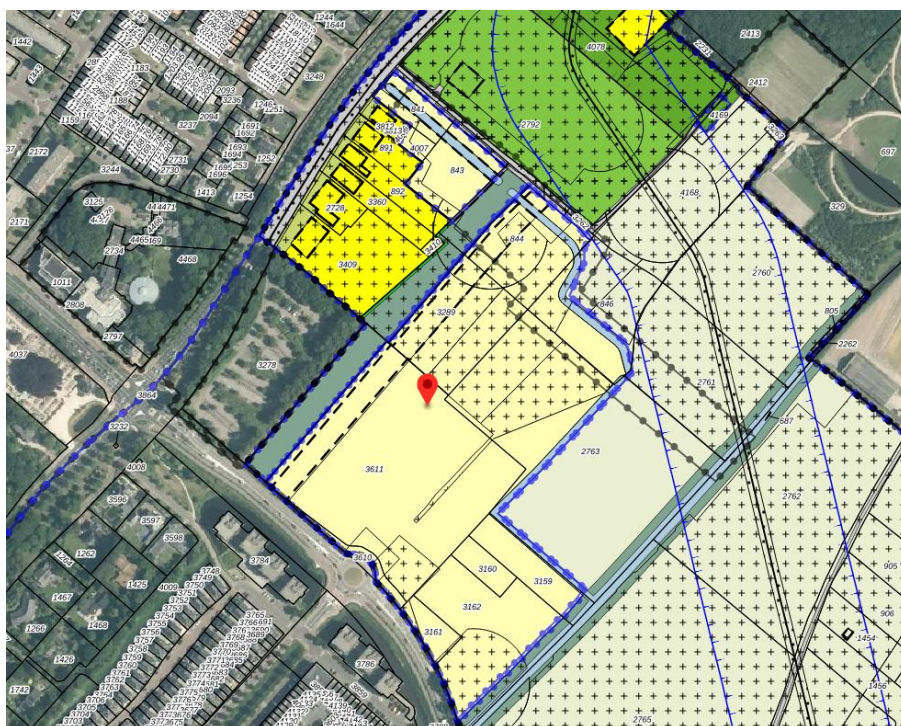
Voor de planologische situatie van de objecten is op 4 oktober 2023 www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd. Ter plaatse van de objecten vigeert:

1. bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (vastgesteld 22-02-2022)
2. exploitatieplan Bronsgeest (vastgesteld 31-05-2022)
3. proactieve aanwijzing Gemeente Noordwijk – sociale woningbouwlocatie Bronsgeest (vastgesteld 23-08-2022)

Hieronder wordt in het algemeen ingegaan op de ter plaatse van de grondplannummers vigerende bestemmingen. Voor een meer volledig overzicht van de planologische bepalingen wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.3.1 Bestemmingsplan Bronsgeest 2021

Hieronder is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.



Voor de objecten vigeren de volgende bestemmingen.

- Enkelbestemming 'Woongebied – Uit te werken' (deels)
- Enkelbestemming 'Water' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -1' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3' (deels)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -4' (deels)
- Bouwvlak (deels)
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – afwijkende bouwhoogtes' (deels)
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied – parkzone' (deels)

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens zorgwonen is begrepen;
- b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. aan de functies als bedoeld onder a t/m b gebonden (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder groen, water en paden;
- f. verkeersareaal;
- g. pleinen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. voorwerpen van beeldende kunst.

Voor wonen geldt een maximum van 350 (zorg)woningen, met dien verstande dat:

1. minimaal 30% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als sociale huurwoning;
2. minimaal 15% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als middeldure huurwoning;
3. minimaal 25% van het aantal (zorg)woningen dient te worden gerealiseerd als koopwoning;

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bruggen met bijbehorend verkeersareaal.

De voor 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde – Archeologie - 2', 'Waarde – Archeologie - 3' en 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de volgende van belang zijnde gegevens opgenomen.

- Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is in het bestemmingsplan opgenomen: Het bestemmingsplan is gericht op herontwikkeling van het plangebied naar woongebied door middel van een uit te werken bestemming. De gronden in het plangebied zijn op dit moment nog niet volledig in eigendom van de gemeente en er is geen anterieure overeenkomst met de andere grondeigenaren. Voor het bestemmingsplan is gelet op artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan nodig. Voor het bestemmingsplan is daarom een exploitatieplan vastgesteld.

2.3.2 Exploitatieplan Bronsgeest

Het Exploitatieplan Bronsgeest is vastgesteld op 31 mei 2022. Het exploitatieplan is destijds gebaseerd op een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Inmiddels dient dit exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan is verder toegelicht in paragraaf 4.

2.3.3 Proactieve aanwijzing Gemeente Noordwijk – sociale woningbouwlocatie Bronsgeest

De Provincie Zuid-Holland heeft de gemeente Noordwijk een proactieve aanwijzing gegeven voor het maken van een partiele herziening van het bestemmingsplan voor het gebied Bronsgeest, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Het doel van de provincie is hiermee de realisatie van 150 extra

sociale huurwoningen te bespoedigen, bovenop de 105 sociale huurwoningen die al mogelijk zijn gemaakt met de vaststelling van het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 op 22 februari 2022.

De herziening op het bestemmingsplan moet binnen één jaar na bekendmaking van de proactieve aanwijzing worden vastgesteld en de realisatie van 240 sociale huurwoningen mogelijk maken.

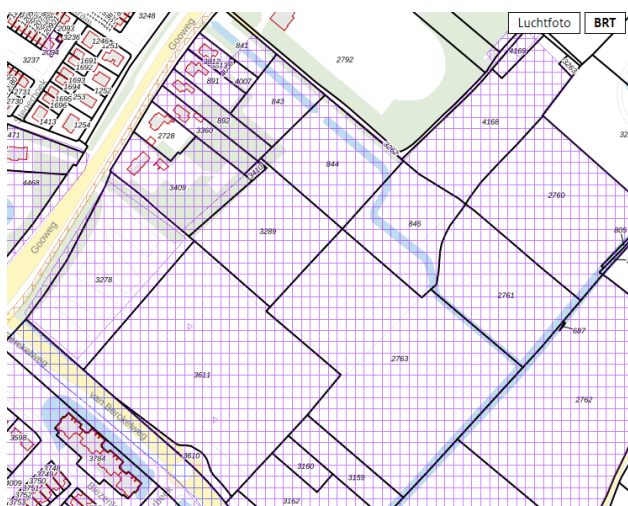
De proactieve aanwijzing is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 23 augustus 2022 en bekend gemaakt op 24 oktober 2022. Volgens opdrachtgever is de gemeente hiertegen in beroep gegaan en heeft de pro-actieve aanwijzing geen effect op het bestemmingsplan als vastgesteld.

2.4 Gebruik

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels in gebruik als agrarische onbebouwde grond die grotendeels in gebruik is als bollengrond.

2.5 Milieuaspecten

Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen zoals d.d. 4 oktober 2023 is weergegeven op www.bodemloket.nl.



3.2 Stedenbouwkundig plan

Momenteel wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan.

Hieronder is een concept versie van de kaart exploitatiegebied en beoogd toekomstig ruimtegebruik opgenomen.



4 EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplan Bronsgeest (hierna: het exploitatieplan) is op 31 mei 2022 vastgesteld, ruim drie maanden later dan het bestemmingsplan Bronsgeest 2021 (vastgesteld op 22 februari 2022). Het exploitatieplan is opgesteld omdat de gemeente op dat moment niet over alle gronden in het exploitatieplangebied waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd kon beschikken en omdat zij nog niet met alle eigenaren een anterieure exploitatieovereenkomst heeft kunnen sluiten.

In deze paragraaf is een samenvatting van de van belang zijnde gegevens uit het exploitatieplan overgenomen.

Hieronder is de grondgebruikstekening van het exploitatiegebied opgenomen.



Het toekomstig gebruik kon in het eerste exploitatieplan nog niet gebaseerd worden op een concreet stedenbouwkundig plan. M.b.t het toekomstig ruimtegebruik zijn destijds aannames gedaan op basis van het bestemmingsplan. Op basis van het nu af te ronden stedenbouwkundig plan is het voorgenomen ruimtegebruik in paragraaf 4.1 schematisch weergegeven.

4.1 Totaalprogramma

Het totaalprogramma zoals opgenomen in de exploitatieopzet voor het herziene exploitatieplan is schematisch in het onderstaande overzicht weergegeven.

| Toekomstig ruimtegebruik | oppervlakte | perc./totaal |
|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| totaal bruto/netto woongebied | 82.973 m ² | 100,00% |
| verharding | 26.342 m ² | 32% |
| groen - parkzone | 5.815 m ² | 7% |
| groen - overig | 15.371 m ² | 19% |
| water - te graven | 3.096 m ² | 4% |
| water - bestaand | 2.450 m ² | 3% |
| uitgeefbaar | 29.897 m ² | 36% |

Ook voor het te realiseren programma zijn in het exploitatieplan aannamen gedaan. Daarbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan:

- Maximaal 350 woningen
- Minimaal 30% van de woningen in de sociale huursector
- Minimaal 15% van de woningen in de middeldure huurcategorie
- Minimaal 25% van de woningen in de middeldure koopcategorie

4.2 Uitgeefbaar programma

In onderstaande schema's is het uitgeefbaar programma in kadastrale oppervlakte en in gebruiksoppervlakte weergegeven.

| Programma uitgeefbaar | Bronsgest | gebruiks | |
|----------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| <i>Eengezins woningen</i> | <i>aantal</i> | <i>oppervlakte</i> | <i>totaal</i> |
| Sociale huur | 4 won. | 90 m ² go | 360 m ² go |
| Midden huur | 25 won. | 75 m ² go | 1.875 m ² go |
| Midden duur | 45 won. | 95 m ² go | 4.275 m ² go |
| Rijwoning | 41 won. | 130 m ² go | 5.330 m ² go |
| 2 [^] 1 kap | 34 won. | 147 m ² go | 4.998 m ² go |
| Vrijstaand - markt | 12 won. | 175 m ² go | 2.100 m ² go |
| <i>Meergezins woningen</i> | | | |
| Sociaal klein | 60 won. | 50 m ² go | 3.000 m ² go |
| Sociaal regulier | 46 won. | 70 m ² go | 3.220 m ² go |
| Midden huur | 28 won. | 70 m ² go | 1.960 m ² go |
| Midden duur | 42 won. | 80 m ² go | 3.360 m ² go |
| Duur | 13 won. | 95 m ² go | 1.235 m ² go |

De rekenkundige uitgangspunten zijn hieronder opgenomen.

De raming van de opbrengsten is als volgt weergegeven en de opbrengsten per m² complex is berekend door de totale kosten te delen door de omvang van het te ontwikkelen gebied (complex).

4.3 Grondexploitatiekosten

De kostenraming is als volgt weergegeven en de kosten per m² complex is berekend door de totale kosten te delen door de omvang van het te ontwikkelen gebied (complex). Ter informatie: de gerealiseerde rentelasten zijn niet opgenomen omdat deze in de residuele berekening terugkomen in de toepaste disconteringsvoet.

| Kostenraming | | Bronsgest | |
|----------------------------------|---|------------|---|
| Verwerving | | | |
| Sloopkosten | € | - | |
| Onderzoek en milieu | € | 282.488 | |
| Bouw- en woonrijp maken | € | 9.255.443 | |
| Planvoorbereiding / ontwikkeling | € | 1.330.557 | |
| Bovenwijkse voorzieningen | € | 181.528 | |
| Planschade | € | 113.000 | |
| Bovenplanse kosten | € | 2.217.920 | |
| Totale kosten | € | 13.380.936 | |
| -/- Verwerving | € | - | |
| Totale kosten -/- verwerving | € | 13.380.936 | 82.973 m ² € 161 /m ² |

Hieronder is een samenvatting van de fasering opgenomen.

| Fasering | | | |
|------------------|----------|------------|----------|
| Planning | van | tot | duur |
| Uitgifte gronden | 1-1-2025 | 31-12-2027 | 3,00 jr. |

5 WAARDERING OP BASIS VAN HUIDIG GEBRUIK

5.1 Algemeen

De systematiek van de Ontheingingswet gaat uit van het beginsel dat de waardeverstorende invloed van 'het werk' wordt weggedacht. Dit betekent dat de werkelijke waarde wordt bepaald door een transactie tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper. De gebruiks- en eventuele bebouwingsmogelijkheden op basis van het huidig gebruik dienen dan als uitgangspunt voor de waardebepaling (geen rekening wordt gehouden met de invloeden van de toekomstige bestemming op de transactie).

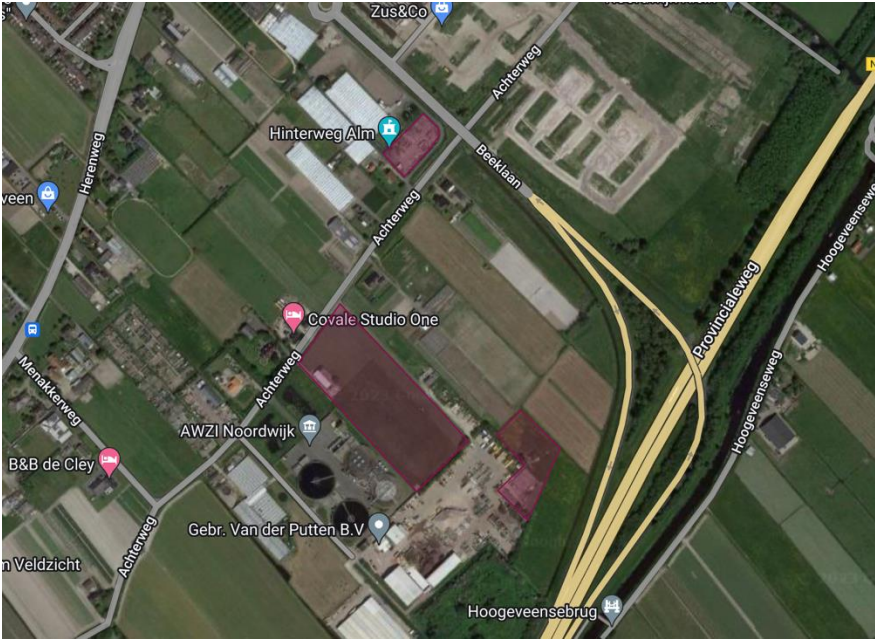
5.2 Gebruik als agrarische grond

De gronden in het plangebied worden agrarisch gebruikt. Ondergetekende heeft ten behoeve van de waardering onderzoek gedaan naar de transacties van (agrarische) gronden in de omgeving van Noordwijk. Transacties binnen het plangebied zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Deze transacties zijn namelijk tot stand gekomen op basis van het toekomstige niet-agrarische gebruik.

| Kadastrale informatie | Transactie-datum | Oppervlakte | Ligging | Koopprijs per m ² | Bijzonderheden |
|--|------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------|---|
| Noordwijk, I, 641, 728, 495, 496, 590, 591 | 15-03-2023 | 03.18.12 ha | Noordwijk, Achterweg | € 22,63 | Bollengrond. Perceel belast met Wvg. Woningbouw voorzien na 2030 met sociale woningbouw |
| Noordwijk, D, 813, 814 | 14-04-2023 | 00.46.90 ha | Noordwijk, Duinweg | € 21,32 | Bollengrond of open tuinbouw, familietransactie |
| Noordwijk, G, 3370, 2863 | 05-03-2022 | 01.98.40 ha | Noordwijk, Zwarteweg 18B | € 21,79 | Tuinbouw met kleine kas 390 m ² en rolkas 420 m ² |
| Noordwijk, G, 3799 | 15-08-2023 | 00.64.00 ha | Noordwijk, Gerleeweg | € 23,44 | Bollengrond of open tuinbouw |
| Noordwijk, L, 201 | 31-08-2023 | 00.35.90 ha | Noordwijk, Van Berckelweg | € 24,00 | Bollengrond of open tuinbouw |
| Noordwijkerhout, B, 1971, 1974, 2029, 3517, 4221, 4637, 1188, 1239, 3033, 4200 | 16-01-2023 | 07.61.74 ha | Noordwijkerhout, Leidsevaart | € 18,00 | Bollengrond |
| Noordwijkerhout, B, 98, 1286, 1287, 1288, 1329, 2950 | 15-09-2023 | 08.53.86 ha | Noordwijkerhout, Nieuwe Wetering | € 16,50 | Bollengrond |

Referentie 1

Deze referentie betreft de overdracht van 3.18.12 ha bollengrond/ tuinderij. De percelen zijn geschikt voor tuinbouw of bollenteelt. De percelen zijn belast met de Wvg (waarvoor de gemeente eenmalig ontheffing heeft verleend voor de overdracht) en is gelegen in een gebied waar sociale woningbouw is voorzien. De koopprijs bedroeg € 22,63 per m² en betrof een interne transactie van een ontwikkelaar.



Referentie 2

Referentie 2 betreft een overdracht van een klein perceel landbouwgrond aan de Duinweg in Noordwijk. Het perceel maakt onderdeel uit van een drafbaan en is geschikt voor bloembollenteelt of open tuinbouw. De ontsluiting van het perceel is matig. Het betreft een overdracht in de familiesfeer wat meestal een koopprijs aan de onderkant van de bandbreedte van de marktwaarde ligt.



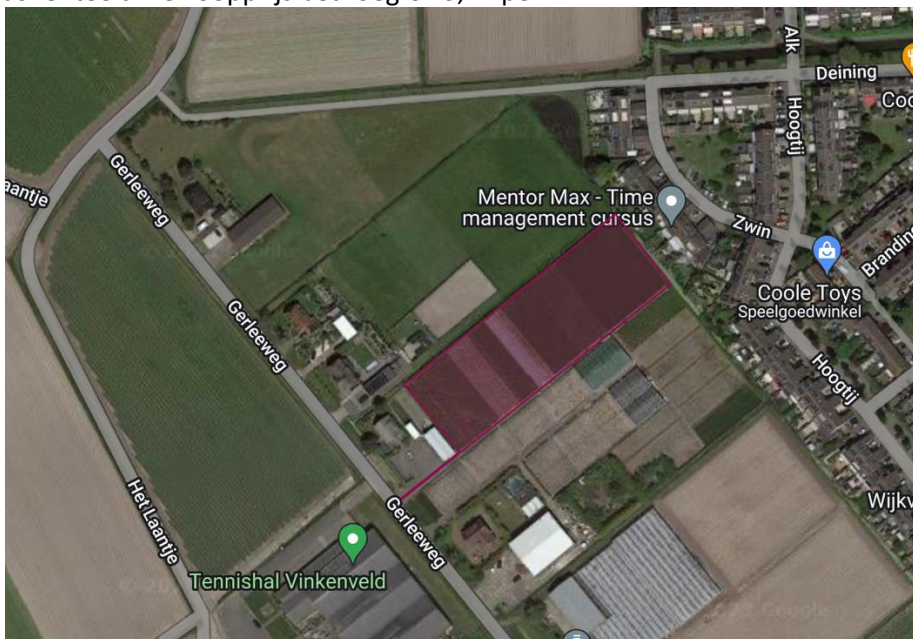
Referentie 3

Met deze transactie is een klein tuinbouwbedrijf overgedragen op de grens tussen Noordwijk en Katwijk. Op het perceel bevindt zich een kleine verouderde kas met in de kas een kleine verwerkingsruimte van ca. 400 m². Er is een rolkas met een oppervlakte van ca. 420 m². In de akte van levering is aan het bouwblok van 1.500 m² een waarde toegekend van € 25,00 per m² en € 19,90 per m² aan de landbouwgrond. Aan de opstallen is een waarde van € 30.000,00 /€ 36,50 per m² toegekend.



Referentie 4

Overgedragen zijn perceel aan de Gerleeweg in Noordwijk. De grond is in gebruik voor tuinbouw en/of bollenteelt. De koopprijs bedroeg € 23,44 per m².



Referentie 5

Deze transactie betreft een klein perceeltje grond aan de Van Berckelweg in Noordwijk. De kavel is 00.35.90 ha groot en heeft een agrarische bestemming. De kavel is waarschijnlijk speculatief gekocht met het oog op een toekomstige bestemmingswijziging om ter plaatse een woning of bedrijfsbebouwing te kunnen oprichten. De koopprijs voor de kavel bedroeg € 24,00 per m².



Referentie 6

Deze transactie heeft betrekking op perceel cultuurgrond ter grootte van 07.61.74 ha en geschikt voor open tuin en bollenteelt. Het perceel is gelegen aan de Leidsevaart tussen Noordwijkerhout en Lisse. Het perceel is in gebruik voor open tuinbouw c.q. bollenteelt. De koopprijs bedroeg € 18,00 per m².



Referentie 7

Deze transactie heeft betrekking op perceel cultuurgrond ter grootte van 03.53.86 ha en geschikt voor open tuin en bollenteelt. Het perceel is gelegen aan de Nieuwe Wetering tussen Noordwijkerhout en Lisse. Het perceel is in gebruik voor open tuinbouw c.q. bollenteelt. De koopprijs bedroeg € 16,50 per m².



Tussenconclusie

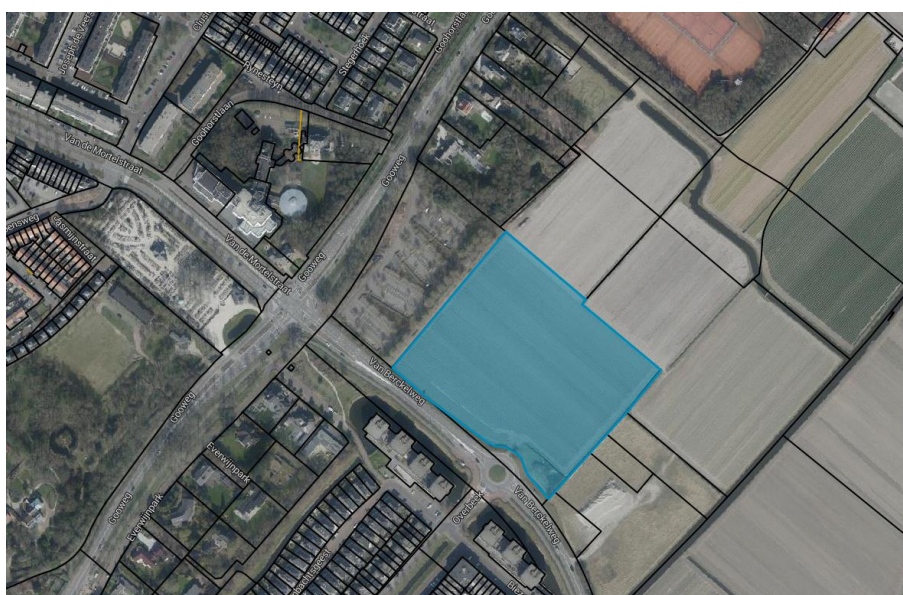
De referenties van agrarische percelen in de directe nabijheid van Noordwijk laten een beeld zien van koopprijzen tussen de € 21,32 en € 24,00 per m². De twee referenties van grotere percelen bollengrond tussen Noordwijkerhout en Lisse laten een marktbeeld van onder de € 20,- per m² zien. Taxateur is van mening dat de referenties 1 tot en met 5 door de directe ligging rond Noordwijk een goed beeld geven van de marktwaarde van de te waarderen gronden op basis van de (agrarische) gebruikswaarde. Taxateur stelt de gebruikswaarde van de te waarderen percelen op basis van de genoemde referenties € 24,00 per m² bedraagt.

6 WAARDERING ALS RUWE BOUWGROND

6.1 Vergelijkingstransacties binnen het plangebied

Blijkens de informatie van het Kadaster heeft er onlangs een transactie plaatsgevonden in het plangebied.

Op 20 juli 2023 verkocht Goudenregen Noordwijk B.V. een perceel bollengrond, groot 29.951 m², aan TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkelingen B.V.. De koopprijs per m² bedroeg € 145,- onder gestanddoening van de pachtovereenkomst. Ten tijde van de koop was er reeds sprake van een vastgesteld bestemmingsplan (waarin het perceel de bestemming 'Wonen – nader uit te werken' heeft) en een vastgesteld exploitatieplan. Volgens opdrachtgever zou het een geliberaliseerde pachtovereenkomst betreffen, waardoor er in de inbrengwaarde geen rekening mee hoeft te worden gehouden.



6.2 Vergelijkingstransacties buiten het plangebied

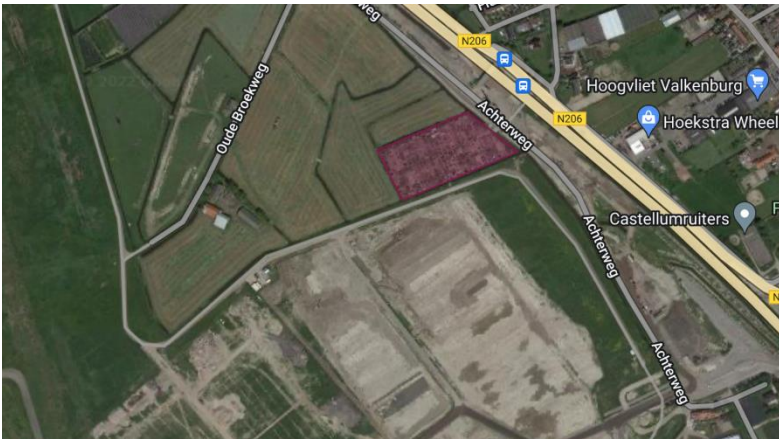
Taxateur heeft onderzoek gedaan naar referenties in het gebied in een straal rond Noordwijk in de periode 2020 tot heden die zijn aangegaan met het oog op de toekomstige ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Hieronder volgt een overzicht van deze transacties.

| perceel | Transactie-datum | Verkoper | Koper | Koopprijs | Bijzonderheden |
|---------------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|--|
| Valkenburg, Valkenhorst | | | | | |
| 01.03.95 ha A 2866, 2881 | 2022 | Gemeente Katwijk | BPD Ontwikkeling BV | € 105,00 per m ² | De akte is nog niet verleden, BP vastgesteld |
| Moerkapelle, De Jonge Veenen | | | | | |
| 01.83.96 ha C 3067, 2510 | 2021 | J.A. van Berkel | Gemeente Zuidplas | € 115,00 per m ² | Uit te werken woonbestemming |
| Zevenhuizen - Zevenhuizen-Zuid | | | | | |
| 03.12.31 ha E, 2610 | 2021 | H. van den Bosch BV | Zevenhuizen-Zuid Beheer BV | € 124,00 per m ² | Bestaand glastuinbedrijf, uit te werken woonbestemming |
| Kaag en Braassem | | | | | |
| 02.67.26 ha | 2020 | P.J. van der Kamp | Gemeente Kaag en Braassem | € 61,17 per m ² | BP met exploitatie-plan vastgesteld |

| | | | | | |
|---------------------------------------|------|---|--------------------|---|----------------------|
| K, 1087, 1887, 4405, 4407 | | | | | |
| Noordwijk, Achterweggebied | | | | | |
| 00.84.60 ha H, 1392 | 2022 | T.A.M. Berbée | Gemeente Noordwijk | € 45,00 per m ² + € 45,00 per m ² nabetaaling | Alleen Wvg gevestigd |
| Voorhout, | | | | | |
| 01.20.70 ha A, 6464, 7078, 7079 | 2023 | H.J.C.M. van Gent, J.M.M. van Gent, L.S.M. van Gent | Gemeente Teylingen | € 100,00 per m ² | Ontwerp Chw BP |
| 01.51.59 ha A, 6981, 5853 | 2022 | J.A. Angevare | Gemeente Teylingen | € 100,00 per m ² | Ontwerp Chw BP |

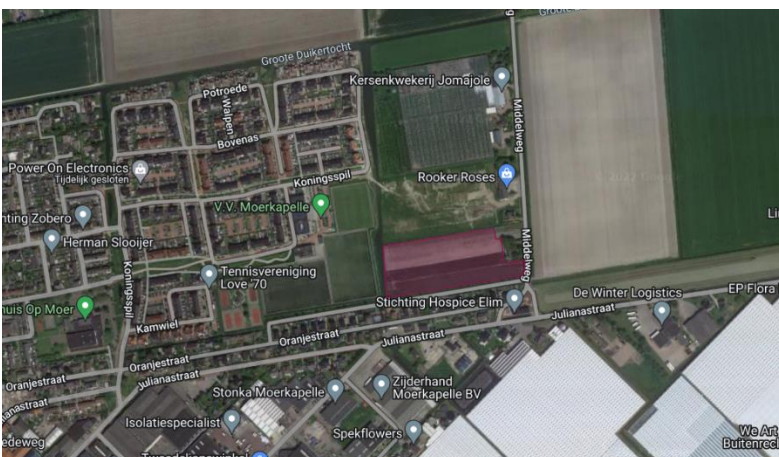
Referentie 1

Deze referentie betreft de verkoop van een bestaande volkstuin aan de BPD Ontwikkeling. Het perceel valt binnen het plangebied Valkenhorst gelegen tussen de kern van Valkenburg Z-H en de woningbouwontwikkeling op het voormalige vliegveld Valkenburg. De koopprijs is vastgesteld op € 105,00 per m². Inmiddels is een bestemmingsplan vastgesteld waarbij aan het perceel de woonbestemming is toegekend.



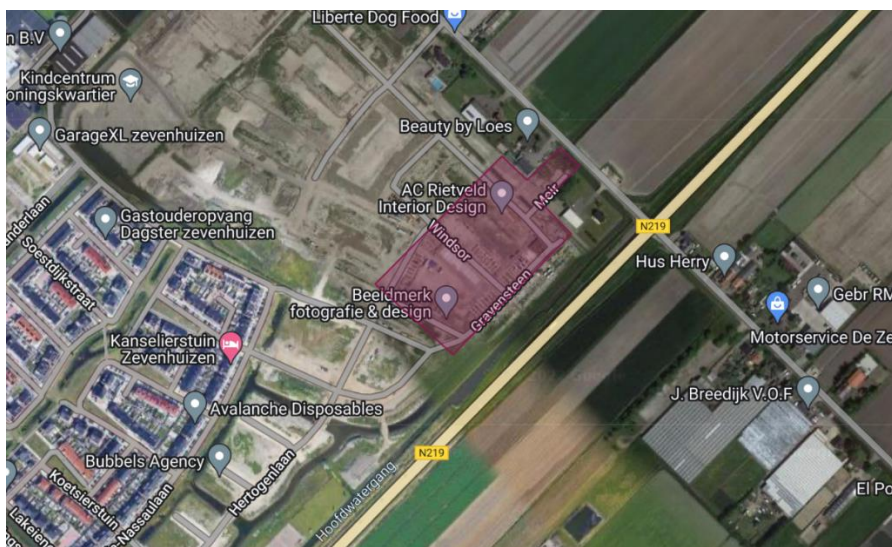
Referentie 2

De oppervlakte grond overgedragen in Moerkapelle betreft een kavel in de woningbouwlocatie Moerkapelle-Oost. Voor deze grond was een ouder bestemmingsplan van 2009 met een uit te werken woonbestemming vastgesteld. Op het moment van het aangaan van de transactie in 2021 had dit nog niet plaatsgevonden. Er is geen exploitatieplan vastgesteld. Het bestemmingsplan gaat uit van ca. 30% sociale woningbouw en maximaal 10% gestapelde bouw.



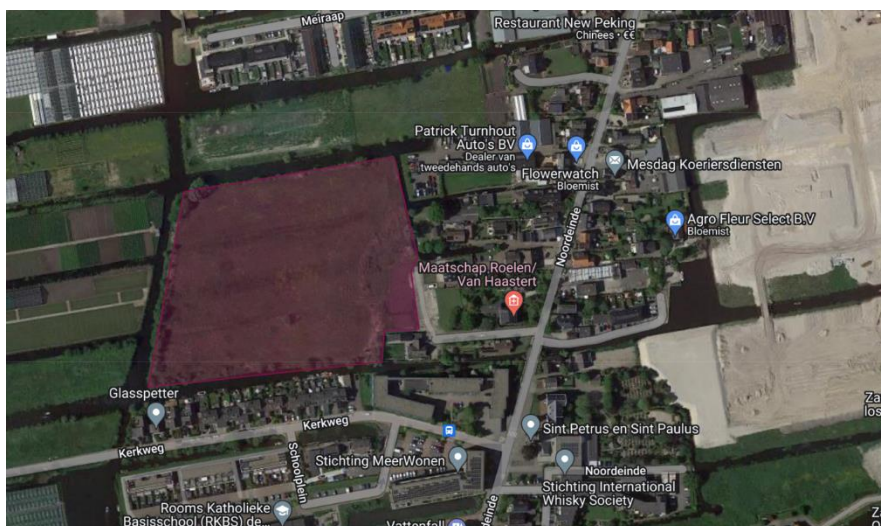
Referentie 3

Deze transactie betrof de overdracht van een glastuinbouwbedrijf. Op het moment van het passeren van de akte van levering was het uitwerkingsplan Zevenhuizen-Zuid fase 7 vastgesteld. Dit deelgebied maakt de bouw van 838 woningen mogelijk. Er is geen exploitatieplan vastgesteld. De koopprijs voor het glastuinbouwbedrijf bedroeg € 124,00 per m².



Referentie 4

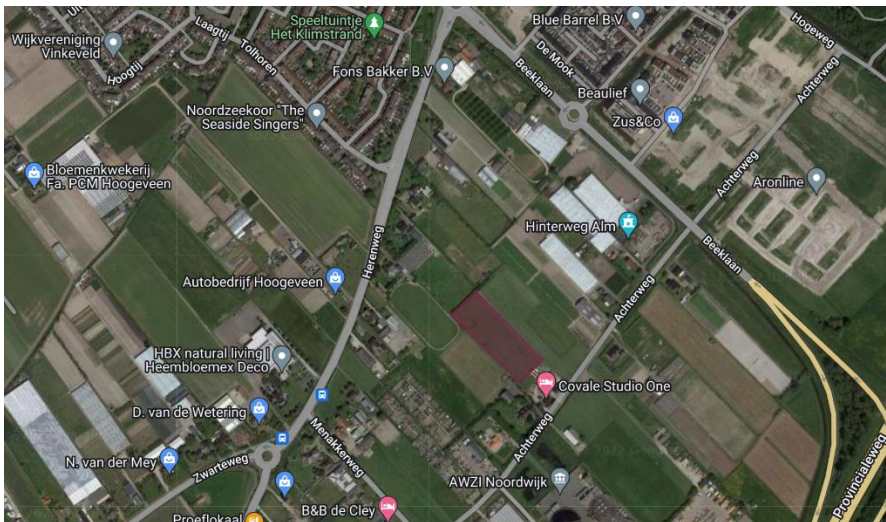
Deze transactie betrof een kavel grond in Kaag en Braassem. De transactie dateert uit 2020 en de koper was de gemeente Kaag en Braassem. De koopprijs bedroeg € 61,17 per m². Er is een exploitatieplan van toepassing, 30% van het woonprogramma is sociale koop of huur en 48% van het plangebied is uitgeefbaar.



Referentie 5

Het perceel is aangekocht door de gemeente Noordwijk. Het Achterweggebied is in het verleden in beeld geweest als gebied voor het realiseren van sportparken. In 2019 heeft de gemeente Noordwijk op het gebied de Wvg gevestigd met het oog op toekomstige woningbouw. De transactie die is aangegaan heeft

een koopprijs van € 45,- per m². Er is een nabetaaling afgesproken met een duur van 25 jaren waarbij € 25,- wordt nabetaald zodra de provincie Zuid-Holland beleidsmatig toestemming verleent voor woningbouw ter plaatse en € 20,- per m² op het moment dat de gemeente Noordwijk een woonbestemming op het verkochte vaststelt.



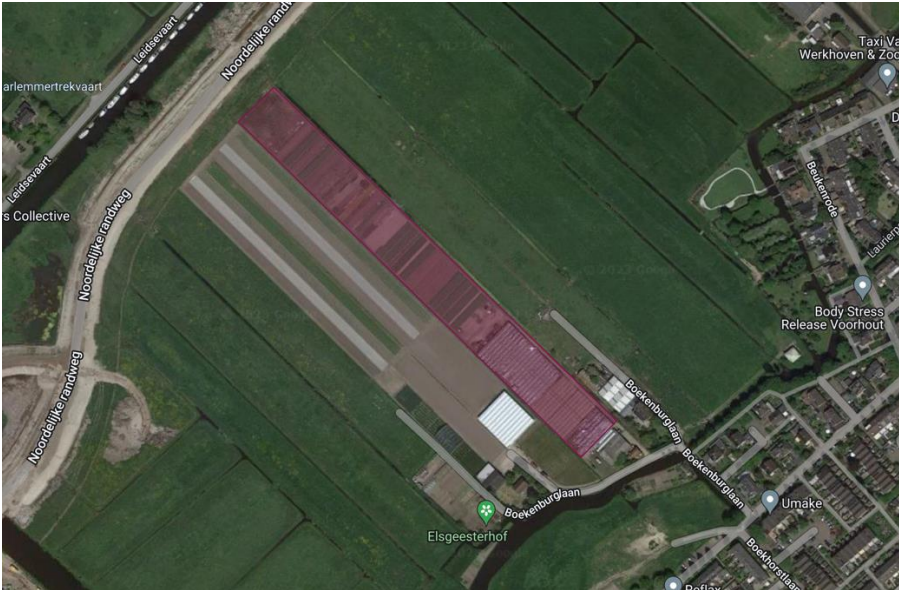
Referentie 6

Deze referentie betreft een drietal percelen, samen groot 12.070 m², aangekocht door de gemeente Teylingen. De transactie die is aangegaan heeft een koopprijs van € 100,- per m². Er is op 21 september 2023 een ontwerp bestemmingsplan (Chw) in procedure gebracht.



Referentie 7

Deze referentie betreft een drietal percelen, samen groot 15.159 m², aangekocht door de gemeente Teylingen. De transactie heeft een koopprijs van € 100,- per m². Er is op 21 september 2023 een ontwerp bestemmingsplan (Chw) in procedure gebracht.



De referenties van ruwe bouwgrond woningbouw geven een bandbreedte van locaties in de regio tussen de € 45,00 en € 145,00 per m². De transactie in Noordwijk aan het Achterweggebied is een gebied waar de Wvg is gevestigd, maar nog geen sprake is van concrete woningbouw en het beoogde woningbouwprogramma betreft sociale huur en -koop. De overeengekomen koopprijs incl. de nabetaling ter hoogte van € 90,- is in lijn met de overige genoemde ruwe bouwgrondprijzen. De transactie tussen de gemeente Katwijk en BPD Ontwikkeling betreft een transactie van een volkstuin die is verkocht tegen een koopprijs van € 105,- per m². Voor dit perceel is inmiddels een bestemmingsplan ten behoeve van woningbouw vastgesteld. De hogere transactie van rond de € 125,- per m² betreft een bestaand operationeel glastuinbouwbedrijf. De schadeloosstelling van gangbare glastuinbouwbedrijven uitgaande van reconstructie van het bedrijf ligt in de regel op een hoger niveau dan de ruwe bouwgrondwaarde woningbouw. De transactie in het plangebied bedraagt € 145,00 per m². Bij de transacties in Voorhout à € 100,00 per m² werkt de gemeente mee aan het planologisch mogelijk maken van een bouwkaavel op het overblijvende. Gelet op het feit dat Noordwijk als plaats (net als Oegstgeest) meer allure en naam heeft dan Voorhout en Katwijk wat zich uit in hogere woning- en kavelprijzen ligt een hogere waardering ten opzichte van Katwijk en Voorhout in de rede. Om die reden is taxateur van mening dat de marktwaarde voor de te waarderen percelen € 125,- per m² bedraagt.

6.3 Tussenconclusie waarde op basis van vergelijkingen

Rekening houdende met de genoemde overwegingen en de bovengenoemde referenties binnen en buiten het exploitatieplangebied, zoals genoemd in de voorgaande subparagrafen, is taxateur van mening dat de ruwe bouwgrond op basis van vergelijkingstransacties gewaardeerd kan worden op € 125,00 per m².

6.4 Residuele grondwaarde

Naast het analyseren van de gerealiseerde transacties heeft taxateur een zogenaamde residuele grondwaardeberekening opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals deze door de gemeente zijn overlegd. Deze gegevens zijn zelfstandig beoordeeld, gewogen, gevalideerd en waar nodig gecorrigeerd. Als plangebied voor de berekening is taxateur uitgegaan van het exploitatieplangebied.

Samengevat is op basis van de residuele grondwaarde voor verwervingen beschikbaar een bedrag van € 11.151.767,88. Dit komt (afgerond) overeen met een bedrag van € 135,00 per m² uitgaande van een netto plangebied van 82.973 m² (digitaal gemeten, niet kadastraal).

De berekende grondwaarde die beschikbaar is voor verwervingen dient eventueel nog gecorrigeerd te worden met excessieve verwervingen om tot een zuivere residuele grondwaarde te komen. Dit is in onderhavige casus niet het geval.

Tussenconclusie

Op basis van de uitkomsten van de vergelijkingstransacties zoals genoemd onder 6.1 en 6.2 en de uitgevoerde residuele grondwaardeberekening zoals genoemd onder 6.4, is taxateur van mening dat er een voldoende markttransacties zijn van de afgelopen 3 jaar in en rond het plangebied die na eliminatie van risico eenduidige vergelijkingsprijzen geven. De residuele berekening komt wat hoger uit. Beide uitkomsten met elkaar verzoenend stelt taxateur de (afgeronde) complexwaarde zoals bedoeld in artikel 40d Ontheffingswet vast op een bedrag van € 130,00 per m².

7 WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

Per eigenaar is voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde en indien van toepassing een onteigeningsschadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde en de waarde ruwe bouwgrond berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.

7.1 Gemeente Noordwijk

Grondplannummer en aanduiding

Grondplannummer: GPN01
Eigenaar: Gemeente Noordwijk

A. Algemeen

1. Betrokken percelen

| Grondplan-nummer | Perceelsnummer gemeente Noordwijk, sectie | Grootte | Gedeelte binnen exploitatiegebied |
|------------------|---|-----------|-----------------------------------|
| GPN01 | M nummer 841 | 2.333 m2 | 2.058 m2 |
| | M nummer 843 | 4.522 m2 | 4.110 m2 |
| | M nummer 844 | 9.425 m2 | 6.685 m2 |
| | M nummer 846 | 8.410 m2 | 4.145 m2 |
| | M nummer 2761 | 12.154 m2 | 25 m2 |
| | M nummer 2763 | 33.761 m2 | 13.128 m2 |
| | M nummer 3159 | 3.371 m2 | 3.215 m2 |
| | M nummer 3160 | 1.467 m2 | 1.407 m2 |
| | M nummer 3161 | 1.448 m2 | 1.485 m2 |
| | M nummer 3162 | 11.010 m2 | 9.374 m2 |
| | M nummer 3289 | 10.720 m2 | 8.001 m2 |
| | M nummer 3610 | 1090 m2 | 844 m2 |
| | M nummer 4007 | 562 m2 | 566 m2 |
| | Reststrookjes | 7 m2 | 7 m2 |
| | Totaal | | 55.050 m² |

2. Aanduiding

| Onderwerp | Omschrijving |
|---|--|
| Ligging | Gooweg, Van Berckelweg |
| Zakelijk recht | Perceel Noordwijk M 2761 - Zakelijk recht t.n.v. Gasunie Transport Services B.V. |
| Kadastrale eigendomsinformatie uittreksel | Zie bijlage |

| | |
|------------------|---|
| Kadastrale kaart | Zie bijlage |
| Bestemming | Woongebied – uit te werken (deels) Water (deels) |
| Bijzonderheden | Geen |

3. Gebruiksrechten

| Recht | Gebruiker |
|----------|-----------|
| Onbekend | Onbekend |

4. Oppervlak en bebouwing

| Onderwerp | Omschrijving |
|---------------------|---------------------|
| Bebouwing | Niet aanwezig |
| Gebruik | Bollengrond |
| Voorzieningen | Geen bijzonderheden |
| Staat van onderhoud | Niet van toepassing |

B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

| Grondslag | Prijs per m ² | Gebaseerd op |
|--|--------------------------|--|
| Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie | € 130,00 | Vergelijkingstransacties en residuele berekening |
| Agrarische transacties (glas)tuinbouw, bollengrond | € 24,00 | Kadata marktonderzoek |

6. Te waarden oppervlakte

| Perceelsnummer | Oppervlakte |
|----------------|-------------|
| M nummer 841 | 2.058 m2 |
| M nummer 843 | 4.110 m2 |
| M nummer 844 | 6.685 m2 |
| M nummer 846 | 4.145 m2 |
| M nummer 2761 | 25 m2 |
| M nummer 2763 | 13.128 m2 |
| M nummer 3159 | 3.215 m2 |
| M nummer 3160 | 1.407 m2 |
| M nummer 3161 | 1.485 m2 |
| M nummer 3162 | 9.374 m2 |
| M nummer 3289 | 8.001 m2 |
| M nummer 3610 | 844 m2 |

| Perceelsnummer | Oppervlakte |
|----------------|-----------------------------|
| M nummer 4007 | 566 m2 |
| Reststrookjes | 7 m2 |
| Totaal | 55.050 m² |

7. Berekening inbrengwaarde

| Waardering | Oppervlakte | Waarde per m2 | Inbrengwaarde |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| Ruwe bouwgrond | 55.050 m ² | € 130,00 | € 7.156.500,00 |
| Waardering gebruikswaarde | 55.050 m ² | € 24,00 | € 1.321.200,00 |
| TOTAAL INBRENGWAARDE | | | € 7.156.500,00 |

7.2 TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V.

Grondplannummer en aanduiding

Grondplannummer: GPN02

Eigenaar: TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V.

A. Algemeen

1. Betrokken percelen

| Grondplan-nummer | Perceelsnummer gemeente Noordwijk, sectie | Grootte | Gedeelte binnen exploitatiegebied |
|------------------|---|-----------|-----------------------------------|
| GPN02 | M nummer 3611 | 29.951 m2 | 27.923 m2 |
| | Totaal | | 27.923 m² |

2. Aanduiding

| Onderwerp | Omschrijving |
|---|----------------------------|
| Ligging | Van Berckelweg |
| Zakelijk recht | Geen |
| Kadastrale eigendomsinformatie uittreksel | Zie bijlage |
| Kadastrale kaart | Zie bijlage |
| Bestemming | Woongebied – uit te werken |
| Bijzonderheden | Geen |

3. Gebruiksrechten

| Recht | Gebruiker |
|------------------------|-----------|
| Geliberaliseerde pacht | Onbekend |

4. Oppervlak en bebouwing

| Onderwerp | Omschrijving |
|---------------------|---------------------|
| Bebouwing | Niet aanwezig |
| Gebruik | Bollengrond |
| Voorzieningen | Geen bijzonderheden |
| Staat van onderhoud | Niet van toepassing |

B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

| Grondslag | Prijs per m ² | Gebaseerd op |
|--|--------------------------|--|
| Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie | € 130,00 | Vergelijkingstransacties en residuele berekening |
| Agrarische transacties (glas)tuinbouw, bollengrond | € 24,00 | Kadata marktonderzoek |

6. Te waarden oppervlakte

| Perceelsnummer | Oppervlakte |
|----------------|-----------------------------|
| M nummer 3611 | 27.923 m ² |
| Totaal | 27.923 m² |

7. Berekening inbrengwaarde

| Waardering | Oppervlakte | Waarde per m ² | Inbrengwaarde |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Ruwe bouwgrond | 27.923 m ² | € 130,00 | € 3.629.990,00 |
| Waardering gebruikswaarde | 27.923 m ² | € 24,00 | € 670.152,00 |
| TOTAAL INBRENGWAARDE | | | € 3.629.990,00 |

8 OVERZICHT WAARDERINGEN

| Perceelsnummer | Eigenaar | Oppervlakte in plangebied | Inbrengwaarde |
|----------------|--|-----------------------------|------------------------|
| M nummer 841 | Gemeente Noordwijk | 2.058 m2 | € 267.540,00 |
| M nummer 843 | Gemeente Noordwijk | 4.110 m2 | € 534.300,00 |
| M nummer 844 | Gemeente Noordwijk | 6.685 m2 | € 869.050,00 |
| M nummer 846 | Gemeente Noordwijk | 4.145 m2 | € 538.850,00 |
| M nummer 2761 | Gemeente Noordwijk | 25 m2 | € 3.250,00 |
| M nummer 2763 | Gemeente Noordwijk | 13.128 m2 | € 1.706.640,00 |
| M nummer 3159 | Gemeente Noordwijk | 3.215 m2 | € 417.950,00 |
| M nummer 3160 | Gemeente Noordwijk | 1.407 m2 | € 182.910,00 |
| M nummer 3161 | Gemeente Noordwijk | 1.485 m2 | € 193.050,00 |
| M nummer 3162 | Gemeente Noordwijk | 9.374 m2 | € 1.218.620,00 |
| M nummer 3289 | Gemeente Noordwijk | 8.001 m2 | € 1.040.130,00 |
| M nummer 3610 | Gemeente Noordwijk | 844 m2 | € 109.720,00 |
| M nummer 4007 | Gemeente Noordwijk | 566 m2 | € 73.580,00 |
| Reststrookjes | Gemeente Noordwijk | 7 m2 | € 910,00 |
| M nummer 3611 | TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V. en TN Ontwikkeling B.V. | 27.923 m ² | € 3.629.990,00 |
| Totaal | | 82.973 m² | € 10.786.490,00 |

8.1 SWOT

Ten aanzien van de Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT)-analyse overweegt taxateur dat de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde vastgoedobject zijn:

- De grondopbrengstpotentie van het te realiseren complex als gevolg van de mogelijke variëteit in de stichtingskosten.
- Ontwikkeling van VON-prijzen is in de huidige tijd onzeker.
- De ontwikkeling van de hypotheekrente voor de financiering van de woningen en daarmee de hoogste van de woonkosten op het moment dat de gronden in de toekomst aan de nieuwe eigenaren/ bewoners kunnen worden uitgegeven.
- De termijn waarop de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
- De fictie dat het uitwerkingsplan al onherroepelijk is.
- De proactieve aanwijzing door de provincie m.b.t. het aantal sociale huurwoningen.

Negatieve ontwikkelingen die volgen uit nader onderzoek ten opzichte van de gekozen uitgangspunten kunnen als gevolg hebben dat de waarde lager is en vice versa. Daar staat tegenover dat de inbrengwaarde toeneemt naarmate de termijn waarop de verkoop van de te realiseren woningen afneemt als gevolg waarvan ook de risico's en rentekosten afnemen. Verder is bij een waardering altijd sprake van enige schattingsonzekerheid die van invloed is op de waardering. Als gevolg van deze onzekerheid kan de uiteindelijke waarde hoger of lager uitvallen.

9 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 : Kadastrale gegevens

Bijlage 2 : Residuele berekening

10 VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

Deze taxatie is met de volgende verantwoording en aansprakelijkheid uitgevoerd:

- De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Als er is afgeweken van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke reden hiervan is afgeweken.
- De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden in de schriftelijke afspraken tussen hem/haar en de opdrachtgever(s) zijn vastgelegd en overeengekomen. Eventuele aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd, zijn in dit rapport verwerkt.
- De taxateur verklaart geheel onafhankelijk van de opdrachtgever(s) te zijn en dat er geen verbanden tussen de opdrachtgever(s) en de taxateur zijn, die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- De taxateur verklaart dat hij in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever(s), het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object.
- De taxateur verklaart dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
- De taxateur beschikt over van belang zijnde plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde ligt.
- De taxateur verklaart dat hij/zij in de afgelopen twee jaar niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze taxatie. Verder verklaart taxateur nooit een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken.
- De taxatie is uitgevoerd conform het reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, d.d. 21 juni 2018.
- De taxatie is uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT.
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.
- De taxateur verklaart dat hij/zij geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever(s) en het getaxeerde object.
- De taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

11 SLOTCLAUSULES

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende algemene veronderstellingen en omstandigheden, voor zover van toepassing en tenzij uitdrukkelijk anders vermeld:

- In geval bij het opstellen van dit rapport volgens de NRVV regelementen geen sprake is van een professionele Taxatiedienst dienen voor de termen Taxatie of Taxatierapport gelezen te worden Waardebepaling en Waarderingsrapport.
- Er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vermeld.
- De onroerende zaak is, in geval van een levering, vrij van huur of enige vorm van gebruik en daarnaast vrij van hypotheek en beslagen.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW).
- De vastgestelde waarden zijn kosten koper.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd.
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever(s). Er wordt geen verantwoordelijkheid door de taxateur aanvaard bij gebruik door derden.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- De onderhoudstoestand van het object is visueel beoordeeld en niet aan grondige inspectie onderworpen. Het dak is – voor zover mogelijk - vanaf de begane grond beoordeeld.
- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking en betrouwbaarheid daarvan.
- Van de gebruikte koudemiddelen wordt ervan uitgegaan dat deze zijn goedgekeurd (F-gassenverordening (EU nr. 517/2014)).
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele (zakelijke) rechten/aanspraken door derden anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever(s) opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door de taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn. Voor zover de oppervlakten door de taxateur zijn bepaald is geen sprake van een NEN-meting.
- Huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.
- De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.
- De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever(s) op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

- Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
 - gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
 - gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
 - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.
- Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Gedrags- en Beroepsregels van het NRVV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.
- Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat er zich per waardepeildatum geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

BIJLAGE 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 841](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900084170000

Kadastrale grootte 2.322 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91647 - 472871

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom € 408.220

Koopjaar 1996

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13085/12 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 01-07-1996

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 843

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162272560

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 843](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900084370000

Kadastrale grootte 4.522 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91683 - 472815

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 408.220

Koopjaar 1996

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13085/12 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 01-07-1996

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42

2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298

2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 844

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162272626

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 844](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900084470000

Kadastrale grootte 9.425 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 91738 - 472752**Omschrijving** Terrein (teelt - kweek)**Koopsom** € 408.220**Koopjaar** 1996

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13085/12 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 01-07-1996**Naam gerechtigde** [Gemeente Noordwijk](#)**Adres** Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH**Postadres** Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH**Statutaire zetel** NOORDWIJK**KvK-nummer** [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 846](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900084670000

Kadastrale grootte 8.410 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91820 - 472693

Omschrijving Bedrijvigheid (kas)

Koopsom € 235.342

Koopjaar 1996

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13210/25 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 23-08-1996

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13210/25 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 23-08-1996

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 2761](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900276170000

Kadastrale grootte 12.154 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91911 - 472621

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 528.196

Koopjaar 1992

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10248/20 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 2050/119 Leiden](#)

Ingeschreven op 17-09-1968

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Hereweg 93
9721 AA GRONINGEN



BETREFT

Noordwijk M 2761

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 14:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162272873

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 2763](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900276370000

Kadastrale grootte 33.761 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91805 - 472558

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)

Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € 1.916.804

Koopjaar 1994

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11413/33 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 3159

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 14:33

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162273668

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3159](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900315970000

Kadastrale grootte 3.371 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 91762 - 472439**Omschrijving** Bedrijvigheid (kas)

Erf - tuin

Koopsom € 275.495**Koopjaar** 1992

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Noordwijk M 2764](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10248/18 's-Gravenhage](#)**Naam gerechtigde** [Gemeente Noordwijk](#)**Adres** Voorstraat 42

2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298

2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK**KvK-nummer** [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 3160

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162273783

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3160](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900316070000

Kadastrale grootte 1.467 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 91711 - 472451**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 30.228**Koopjaar** 1993**Ontstaan uit** [Noordwijk M 2764](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10646/30 's-Gravenhage](#)**Naam gerechtigde** [Gemeente Noordwijk](#)**Adres** Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH**Postadres** Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH**Statutaire zetel** NOORDWIJK**KvK-nummer** [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3161](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900316170000

Kadastrale grootte 1.448 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91661 - 472393

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 275.495

Koopjaar 1992

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Noordwijk M 2764](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 10248/18 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 3162

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 15:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162278448

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3162](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900316270000

Kadastrale grootte 11.010 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91696 - 472416

Omschrijving Bedrijvigheid (kas)

Koopsom € 304.763

Koopjaar 1995

Ontstaan uit [Noordwijk M 2764](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11724/52 's-Gravenhage](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Noordwijk M 3289

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

04-10-2023 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11162278586

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3289](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900328970000

Kadastrale grootte 10.720 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 91673 - 472685**Omschrijving** Terrein (teelt - kweek)**Koopsom** € 408.220**Koopjaar** 1996

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Noordwijk M 845](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13085/12 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 01-07-1996**Naam gerechtigde** [Gemeente Noordwijk](#)**Adres** Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH**Postadres** Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH**Statutaire zetel** NOORDWIJK**KvK-nummer** [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3610](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900361070000

Kadastrale grootte 1.090 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91597 - 472461

Omschrijving Water

Ontstaan uit [Noordwijk M 3279](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 18146/42 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 29-04-2002

Naam gerechtigde [Gemeente Noordwijk](#)

Adres Voorstraat 42
2201 HW NOORDWIJK ZH

Postadres Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK ZH

Statutaire zetel NOORDWIJK

KvK-nummer [73538469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Noordwijk M 3611](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023900361170000

Kadastrale grootte 29.951 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91607 - 472542

Omschrijving Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom € 4.366.011

Koopjaar 2023

Ontstaan uit [Noordwijk M 3279](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 86925/100](#)

Ingeschreven op 20-07-2023 om 14:01

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V.](#)

Adres Wipperplein 10

2103 LR HEEMSTEDE

Statutaire zetel HEEMSTEDE

KvK-nummer [54233747](#) (Bron: Handelsregister)

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

Betrokken [OC ZEEBOS](#)

samenwerkingsverband

Adres Wipperplein 10

2103 LR HEEMSTEDE

KvK-nummer [86418092](#) (Bron: Handelsregister)

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

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 86925/100](#)

Ingeschreven op 20-07-2023 om 14:01

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)



BETREFT

Noordwijk M 3611

UW REFERENTIE

30476145

GELEVERD OP

30-08-2023 - 15:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11160004727

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-08-2023 - 12:48

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-08-2023 - 12:48

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [TN Ontwikkeling B.V.](#)

Adres Leidsevaartweg 99
2106 AS HEEMSTEDE

Statutaire zetel HEEMSTEDE

KvK-nummer [69529469](#) (Bron: Handelsregister)

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

Betrokken [OC ZEEBOS](#)

samenwerkingsverband

Adres Wipperplein 10
2103 LR HEEMSTEDE

KvK-nummer [86418092](#) (Bron: Handelsregister)

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

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
20-07-2023 om 14:01 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 86925 nummer 100.

De bewaarder.

Kenmerk zaak: 25600/AV

AKTE VAN LEVERING EIGENDOM

Heden, twintig juli tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Kevin Richard Arsenaault, notaris gevestigd te Teylingen:

1. de heer Albert Hendrik van der Wiel, wonende te 2201 JG Noordwijk, Lindenplein 1, geboren te Leiden op twintig augustus negentienhonderd vijfenvijftig, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.G.W. Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Noordwijk, kantoorhoudende te 2201 CZ Noordwijk, 's-Gravendijckseweg 50, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28031053 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **GOUDENREGEN NOORDWIJK B.V.**, statutair gevestigd te Noordwijk, kantoorhoudende te 2201 CZ Noordwijk, 's-Gravendijckseweg 50, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28080539, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer Roel Adrianus van Drongelen, wonende te 1074 CT Amsterdam, Tweede Jan Steenstraat 114 2, geboren te Leiden op drieëntwintig augustus negentienhonderdnegenentachtig, ongehuwd en geen geregistreerd partner, ten deze handelend:
 - a. als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TGH Ontwikkeling en Beleggingen B.V.**, statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54233747;
 - b. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: D-Vast B.V., statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69525927, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap op haar beurt handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **TN Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 69529469, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschappen op hun beurt handelen als gezamenlijk bevoegde vennoten van de te Heemstede, feitelijk adres: 2103 LR Heemstede, Wipperplein 10, gevestigde vennootschap onder firma genaamd: **OC ZEEBOS**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 86418092; hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

De voorwaarden en bepalingen waaronder deze koopovereenkomst is gesloten worden bij deze akte vastgelegd. Voorts vindt ter uitvoering van de koopovereenkomst bij deze akte de levering van het verkochte plaats.

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die

bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

de percelen grond gelegen aan de Van Berckelweg in het herontwikkelingsgebied Bronsgeest te Noordwijk, kadastraal bekend gemeente Noordwijk, sectie M, nummer 3611, groot twee hectare, negenennegentig are en éénenvijftig centiare (2ha 99a 51ca);

hierna aangeduid met "het verkochte".

ROERENDE ZAKEN

Met de levering van het vermelde registergoed heeft geen daarmee samenhangende levering van roerende zaken plaatsgevonden, waaraan door partijen een waarde is toegekend.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: **VIER MILJOEN**

DRIEHONDERDZESENZESTIGDUIZEND ELF EURO (€ 4.366.011,00).

OMZETBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien het verkochte kwalificeert als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper heeft het verkochte niet als bedrijfsmiddel gebruikt zodat terzake van de onderhavige levering een beroep wordt gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Arsenault te Sassenheim.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht november tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51002, nummer 163 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zeven november tweeduizend zes verleden voor notaris mr. G.J. Schrama, gevestigd te Teylingen.

Verkoper heeft geen gebruik gemaakt van de in deze akte opgenomen ontbindende voorwaarde en doet daar bij deze voor zoveel nodig afstand van.

BEPALINGEN

Op de koop en de levering zijn van toepassing de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten,

- behoudens de in deze akte vermelde;
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient plaats te vinden, onder gestanddoening van de lopende pachtovereenkomst, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich thans bevindt. Koper heeft een kopie van de pachtovereenkomst ontvangen.
 3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
 4. Het Verkochte wordt door verkoper voetstoots geleverd en door koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich thans bevindt, hetgeen betekent dat koper het verkochte aanvaardt in de juridische, fiscale, technische en milieutechnische staat waarin het zich heden bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij verkoper niet verplicht is tot het geven van enige garanties met betrekking tot het verkochte ("as is, where is").
Verkoper verklaart alle relevante informatie hiertoe te hebben verstrekt.
 5. Verkoper garandeert koper dat het verkochte kwalificeert als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht verleend aan de comparant sub 2. blijkt uit twee akten op respectievelijk zestien februari tweeduizend tweeëntwintig en achttien juli tweeduizend drieëntwintig voor notaris mr. R. Einarson te Heemstede verleden.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Teylingen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben

verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur en zesenvijftig minuten (12:56 uur).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. K.R. Arsenault

Ondergetekende, mr. Kevin Richard Arsenault, notaris te Teylingen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. K.R. Arsenault

Ondergetekende, mr. Kevin Richard Arsenault, notaris te Teylingen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

| | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | P | Q | R | S | T | U | V | W | X | | |
|----|---|---|---|---|---|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 3 | EXPLOITATIE BRONGEEST | | | | | | PLANGEBIED | | Oppervlakte in m2 | Procentueel | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV | | | | | | | | Oppervlakte | 82.883 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Opgesteld door | | | | | | | | Groen - parkzone | 5.815 | 7,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Datum | | | | | E. Noordam | | | Groen - overig | 15.371 | 18,5% | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Versie | | | | | 2 | | | Water | 5.546 | 6,7% | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | Infrastructuur | 26.342 | 31,7% | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | Uitgeefbaar wonen | 29.897 | 36,0% | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | Oppervlakte | 82.971 | 100% | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | BOUWPROGRAMMA | | | | | Aantal | Eenheid | Vloeroppervlak (m ² gbo) | Grootte kavel/m2 | Prijs per kavel excl. BTW | Grondwaarde per eenheid | Bedrag totaal | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | EENGEZINSWONINGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Sociale huur | | | | | Huur | 4 st | 90,0 | 110,0 | € 22.000,00 | | € 88.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Midden huur | | | | | Huur | 25 st | 75,0 | 110,0 | € 90.500,00 | | € 2.262.500 | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Midden duur | | | | | Koop | 45 st | 95,0 | 120,0 | € 93.500,00 | | € 4.207.500 | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Rijwoning | | | | | Koop | 41 st | 130,0 | 150,0 | € 135.000,00 | | € 5.535.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | 2~1 kap | | | | | Koop | 34 st | 147,0 | 250,0 | € 197.500,00 | | € 6.715.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Vrijstaand - markt | | | | | Koop | 12 st | 175,0 | 450,0 | € 295.500,00 | | € 3.546.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | MEERGEZINSWONINGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Sociaal MGW | | | | | Huur | 60 st | 50,0 | 13,0 | € 12.500,00 | | € 750.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Huur MGW < 1000 | | | | | Huur | 46 st | 70,0 | 18,0 | € 17.500,00 | | € 805.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Huur MGW > 1000 | | | | | Huur | 28 st | 70,0 | 17,0 | € 21.500,00 | | € 602.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | G-koop MGW < 295.000 | | | | | Koop | 42 st | 80,0 | 23,0 | € 51.500,00 | | € 2.163.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | G-koop MGW < 355.000 | | | | | Koop | 13 st | 95,0 | 26,0 | € 108.000,00 | | € 1.404.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | OVERIGE VOORZIENINGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | Koop | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | TOTAAL | | | | | | 350 st | | | | | 28.078.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | KOSTEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | Verwervingskosten excl. verwerving | | | | | | | € - | per m2 | 1 post | € - | € 0 | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | Sloopkosten | | | | | | | € 3 | per m2 | 1 post | € 282.488 | -€ 282.488 | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | Onderzoek en milieu | | | | | | | € 3 | per m2 | 1 post | € 282.488 | -€ 282.488 | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | Bouw- en woonrijp maken | | | | | | | € 112 | per m2 | 1 post | € 9.255.443 | -€ 9.255.443 | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | Planvoorbereiding / ontwikkeling | | | | | | | € 16 | per m2 | 1 post | € 1.330.557 | -€ 1.330.557 | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | Bovenwijkse voorzieningen | | | | | | | € 22 | per m2 | 1 post | € 181.528 | -€ 181.528 | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | Planschade | | | | | | | € 1 | per m2 | 1 post | € 113.000 | -€ 113.000 | | | | | | | | | | | | | |
| 43 | Bovenplanse kosten | | | | | | | € 27 | per m2 | 1 post | € 2.217.920 | -€ 2.217.920 | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | Nominaal saldo project, excl. BTW | | | | | | | | | | | -€ 13.663.424 | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 47 | Nominaal -> contante waarde | | | | | | | | | | | € 24.815.192 | | | | | | | | | | | | | |
| 48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | Contante waarde prijspeil 1-7-2023 | | | | | | | | | | | € 11.151.768 | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | Kostenstijging | | | | | | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | |
| 54 | Opbrengstenstijging | | | | | | | 3,5% | 3,5% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | |
| 55 | Discontovoet | | | | | | | 7,50% | | 0,0% | 0,0% | 1,0% | 1,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | |
| 56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | Dynamisch verdeling kosten en opbrengsten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 60 | Verdeling Kosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 61 | Verwervingskosten excl. verwerving | | | | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 62 | Sloopkosten | | | | | | | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 63 | Onderzoek en milieu | | | | | | | 100% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 64 | Bouw- en woonrijp maken | | | | | | | 100% | 30% | 15% | 20% | 15% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 65 | Planvoorbereiding / ontwikkeling | | | | | | | 100% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 66 | Bovenwijkse voorzieningen | | | | | | | 100% | 40% | 0% | 40% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 67 | Planschade | | | | | | | 100% | 50% | 50% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 68 | Bovenplanse kosten | | | | | | | 100% | 40% | 0% | 40% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 70 | Verdeling opbrengsten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | Woningen | | | | | | | 100% | 0% | 25% | 25% | 25% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 72 | Overig | | | | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 73 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 74 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | Dynamisch model | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78 | Kostenstijging | | | | | | | 1,000 | 1,035 | 1,071 | 1,093 | 1,115 | 1,137 | 1,160 | 1,183 | 1,206 | 1,231 | 1,255 | 1,280 | 1,306 | 1,332 | 1,359 | 1,386 | 1,413 | |
| 79 | Opbrengstenstijging | | | | | | | 1,000 | 1,000 | 1,010 | 1,020 | 1,041 | 1,061 | 1,083 | 1,104 | 1,126 | 1,149 | 1,172 | 1,195 | 1,219 | 1,243 | 1,268 | 1,294 | 1,320 | |
| 80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81 | Kosten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82 | Verwervingskosten excl. verwerving | | | | | | | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | | |
| 83 | Sloopkosten | | | | | | | -€ 282.488 | -€ 282.488 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 84 | Onderzoek en milieu | | | | | | | -€ 282.488 | -€ 282.488 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 85 | Bouw- en woonrijp maken | | | | | | | -€ 9.255.443 | -€ 2.776.633 | -€ 1.436.908 | -€ 1.982.932 | -€ 1.516.943 | -€ 2.063.043 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 86 | Planvoorbereiding / ontwikkeling | | | | | | | -€ 1.330.557 | -€ 266.111 | -€ 275.425 | -€ 285.065 | -€ 290.766 | -€ 296.582 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 87 | Bovenwijkse voorzieningen | | | | | | | -€ 181.528 | -€ 72.611 | € 0 | -€ 77.783 | € 0 | -€ 40.463 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 88 | Planschade | | | | | | | -€ 113.000 | -€ 56.500 | -€ 58.478 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 89 | Bovenplanse kosten | | | | | | | -€ 2.217.920 | -€ 887.168 | € 0 | -€ 950.357 | € 0 | -€ 494.375 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 91 | Opbrengsten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 92 | Woningen | | | | | | | € 28.078.000 | € 0 | € 7.019.500 | € 7.089.695 | € 7.160.592 | € 7.303.804 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 93 | Overig | | | | | | | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 94 | TOTAAL | | | | | | | € 14.414.576 | -€ 4.624.000 | € 5.248.690 | € 3.793.558 | € 5.352.882 | € 4.409.341 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | € 0 | |
| 95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 96 | Netto Contante Waarde prijspeil 1-7-2023 | | | | | | | € 11.151.767,88 | | | | | | | | | | | | | | | | | |