Postbus 90403
2509 LK Den Haag
www.nlhave.com
info@nlhave.com
T 070 785 46 26
KvK 51607891
BTW NL850095670B01
IBAN NL48RABO0158758412
BIC RABONL2U t.n.v. NLhave

NLhave is een geregistreerd handelsmerk van APB Consulting BV

Datum: 27 maart 2026

Waarde-advies rapport

Inbrengwaarde grondpercelen, project: 'De vernieuwde Schutskooiwijk'

Opdrachtgever

Gemeente Albrandswaard
t.a.v. de heren
Lars Pieterse en Nico Harkes
Stationsstraat 4
3161 KP RHOON



Opdracht

Object

Diverse (deel)percelen grond, in eigendom bij de Gemeente Albrandswaard, de woningbouwvereniging Poortugaal en enkele particulieren, welke bij de realisering van het project 'De nieuw Schutskooiwijk' in Poortugaal worden ingebracht.

Het project 'De vernieuwde Schutskooiwijk' is een samenwerking tussen Woningbouwvereniging Poortugaal en de Gemeente Albrandswaard.

Het plangebied is gelegen net ten zuiden van Groene Kruisweg aan de westrand van Portugaal en bestaat uit twee delen. In het Oosten ligt de huidige Schutskooiwijk, een verouderde woonwijk uit de jaren 50. Het plan bestaat uit het slopen van de 108 bestaande, technisch verouderde, sociale huurwoningen in het hart van deze wijk en deze te vervangen door nieuwbouw. Ten westen van de huidige buurt ligt ongeveer 4 hectare open land met onder andere volkstuinen in eigendom bij de Gemeente Albrandswaard.

Het plan bestaat uit het transformeren van de bestaande wijk en het realiseren van een aangrenzende dorpse uitbreiding van totaal ca. 250 woningen waarvan 150 sociale huurwoningen.

Opdracht

Doel: Het waarderen van de inbrengwaarde van de benodigde grondpercelen, in eigendom bij de Gemeente Albrandswaard, de woningbouwvereniging Poortugaal en enkele particulieren, ten behoeve van realisatie van het project 'Vernieuwde Schutskooiwijk'.

De in te brengen gronden hebben als huidige bestemmingen; Wonen, Agrarisch, Recreatie, Volkstuin, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied, totaal 60.849 m².

De toekomstige bestemming wordt grotendeels; Wonen, Groen, Recreatie, Volkstuin en Verkeer-Verblijfsgebied. Per saldo zal na realisatie ca. 5.000 m² grond, van de door de Gemeente Albrandswaard ingebrachte 45.613 m² grond, worden aangewend voor woningbouw.

Inhoudsopgave

1. Uitgangspunten
1.1. Opdracht waarde-advies inbrengwaarde
1.2. Deskundigen
1.3. Waardebegrip
1.4. Doel van de waardering
1.5. Soort advies
1.6. Waardepeildatum
1.7. Inspectie
1.8. Informatiebronnen
1.9 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten
2. Objectinformatie
2.1. Projectomschrijving 'Vernieuwde Schutskooiwijk'
2.2. Objectomschrijving
2.3. In te brengen gronden voor project 'Vernieuwde Schutskooiwijk'
2.3.1. Gronden in eigendom bij de gemeente Albrandswaard
2.3.2. Gronden in eigendom bij de Woningbouwvereniging Poortugaal
2.3.3. Gronden in eigendom bij de diverse eigenaren
2.4. Onderhoudstoestand
2.5. Ligging en Bereikbaarheid
2.5.1. Ligging
2.5.2. Bereikbaarheid
3. Juridische informatie
3.1. Kadastrale gegevens
3.2. Zakelijke rechten
3.3. Omgevingsplan
3.4. Milieu
4. Waardering
4.1. Waarderingsmethode
4.2. Onderscheid gebruik
4.3. Toelichting op de waardering
4.3.1 Vastgoedobjecten in te brengen door de gemeente Albrandswaard
4.3.2 Vastgoedobjecten in te brengen door woningbouwvereniging Poortugaal
4.3.3. Vastgoedobjecten in te brengen door diverse partijen
4.4. Conceptwaarde versus definitieve waarde
4.5. Waarde
Bijlagen

1. Uitgangspunten

1.1. Opdracht waarde-advies inbrengwaarde

NLhave, een handelsmerk van APB Consulting BV, gevestigd te ’s Gravenhage,

verklaart,

dat de Gemeente Albrandswaard een waarde-advies heeft gevraagd inzake de inbrengwaarde van gronden voor realisering van het project de ‘Vernieuwde Schutskooiwijk’ in Poortugaal.
Thans hebben deze gronden de bestemming; Wonen, Agrarisch, Recreatie, Volkstuin, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied.

Met betrekking tot de gronden die worden ingebracht door de gemeente Albrandswaard, zal na realisatie, waarbij de betreffende percelen grondig onder handen zijn genomen, deze gronden grotendeels wederom de functie ‘Openbaar gebied’ krijgen en worden bestemd als Groen, Recreatie, Volkstuin en Verkeer-Verblijfsgebied. Ca. 5.000 m² van de 45.613 m² zal bestemming ‘Wonen’ krijgen.

Dit 'waarde-advies' is geen 'professionele taxatiedienst' (PTD) zoals dat door het Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is gedefinieerd, maar dient gezien te worden als een adviesdienst in het kader van 'specifiek overeengekomen werkzaamheden' (SOW) zoals het NRVT dat heeft gedefinieerd in haar Reglement Definities. Dit advies is enkel bestemd voor opdrachtgever, dient gebruik te worden in een beperkte kring, voor interne doeleinden en mag niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

Het betreft een advies dat zich beperkt tot het bepalen van de inbrengwaarde van de betreffende grondpercelen - in de huidige situatie met de huidige bestemming - op basis van een externe opname, aangeleverde gegevens door opdrachtgever en openbare bronnen zoals ‘Pdok viewer’, ‘kadaster’ en ‘ruimtelijkeplannen.nl ‘.

1.2. Deskundigen

A.P. (Arènso) Bakker MSc MRICS RT

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT398751432; Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder nummer 5983169;
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 5983169;
- Ingeschreven als RICS accredited mediator;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0453, vakgebied: Grondzaken, taxaties;
- Ingeschreven als register mediator / negotiator in het ADR International Register, onder Mediator Unique certificate number 7KTXYJ, Master-negotiator, unique certificate number QQI5ZX and Arbitrator Unique certificate number WDIPCM.

en

P.T.L. (Paul) Joosten RT

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT772611255;
- NRVT - Ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, de kamer Wonen en de kamer WOZ.
- TMI : - Basis Taxatie Management Systeem (TMS) - TMS Woningcomplexen;
- TMS Exploitatiegebonden Vastgoed;
- TMS Residuele Grondwaarde;
- FluX : - Woningcorporatiemodule; 'Marktwaarde in Verhuurde Staat'.

1.3. Waardebegrip

Bij dit waarde-advies wordt het begrip 'Inbrengwaarde' gehanteerd volgens de Omgevingswet: *"De inbrengwaarde is de waarde van gronden en gebouwen die door een grondeigenaar worden ingebracht in een gebiedsontwikkeling, voorafgaand aan de uitvoering van publieke maatregelen."*

Dit, met de aanvulling dat bij dit waarde advies wordt uitgegaan van de waarde in de bestaande situatie ('As Is') op basis van de huidige bestemming, met de huidige rechten met daarbij in ogenschouw nemend het meest optimale gebruik (Highest and best Use (HABU)).

Binnen de omgevingswet wordt de Inbrengwaarde gedefinieerd als 'Waarde in het Economisch Verkeer' (WEV). De betekenis van WEV zoals deze door de Hoge Raad is gedefinieerd: *"de verkoopprijs waaronder moet worden verstaan de prijs, die bij aanbieding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed."*

Bij deze waardering is uitgangspunt dat de 'Inbrengwaarde' volgens de Omgevingswet gelijk kan worden gesteld met het begrip "Marktwaarde' zoals gedefinieerd door de International Valuation Standards (IVS 2022): *"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."*

De waardering is in overeenstemming met het 'Reglement Gedrags- en Beroepsregels' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

1.4. Doel van de waardering

Het doel van de waardering is het geven van een raming van de 'Inbrengwaarde' van de percelen grond die benodigd zijn voor de gebiedsontwikkeling genaamd ; 'Vernieuwde Schutskooiwijk' .

De bestuurders van de gemeente Albrandswaard hebben ervoor gekozen een onafhankelijk deskundige de 'Inbrengwaarde' te ramen om te voorkomen dat er sprake zou kunnen zijn van ongeoorloofde staatssteun.

1.5. Soort advies

Dit advies beperkt zich tot het ramen van de inbrengwaarde van de betreffende objecten op basis van externe opname, niet ter plaatse, aangeleverde gegevens door opdrachtgever en openbare bronnen zoals het 'Pdok viewer', 'kadaster' en 'ruimtelijkeplannen.nl '.

Het betreft een waarde-advies en géén professionele taxatiedienst (PTD) in overeenstemming met de definitie van het NRVT.

1.6. Waardepeildatum

De waardering is uitgevoerd met als waardepeildatum (WPD) 1 januari 2026.

1.7. Inspectie

Er heeft geen 'schouw' ter plaatse plaatsgevonden. Het advies is tot stand gekomen op basis van aangeleverde informatie door de opdrachtgever en de benodigde informatie van openbare bronnen.

1.8. Informatiebronnen

Ten behoeve van het uitvoeren van de waardering hebben wij de volgende informatie opgevraagd:

Informatie	Opgevraagd bij	Ontvangen J/N	Details
Meetstaten NEN 2580		Nee	
Plattegronden		Nee	
Actuele huuroverzichten		Nee	
Huurovereenkomsten		Nee	
Allonges, addenda en side letters		Nee	
Eigendomsbewijzen	kadaster	Ja	
Erfpachtcontracten		N.v.t.	
Kadastrale informatie	kadaster	Ja	
Bestemmingsplaninformatie	ruimtelijkeplannen.nl	Ja	
Duurzaamheidscertificaten		Nee	

De deskundige heeft de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, proberen vast te stellen. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt hiervan in deze rapportage melding gemaakt. Dit geldt ook als de uitvoerende deskundige aanpassingen maakt op de broninformatie.

1.9 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

- Het gehele gebied zal opnieuw worden aangelegd en ingericht. Deskundigen hebben geen informatie ontvangen dat delen van de openbare ruimte, die in de nieuwe gebiedsontwikkeling worden ingebracht, in de oorspronkelijke staat behouden blijven.
- Er wordt verondersteld dat de 'Inbrengwaarde' zoals dat in de Omgevingswet is aangegeven, gelijk is aan 'Marktwaarde' volgens de IVS.
- De in te brengen gronden zijn in volle eigendom bij de betreffende eigenaar (fictie eigen grond);
- Het totale in te brengen grondoppervlakte bedraagt 60.849 m²;
- De grondpercelen zijn niet belast met huur- en/of gebruiksovereenkomsten dan wel huur- en/of gebruiksrechten (de 108 woningen van de Woningbouwvereniging zijn tijdelijk verhuurd op basis van de leegstandwet. Deze overeenkomst wordt buiten beschouwing gelaten.);
- De grondpercelen in eigendom bij de gemeente Albrandswaard, worden gewaardeerd als zijnde onbebouwd, in de huidige staat met de huidige bestemming op basis van de meest optimale aanwending (HABU).
- De 108 sociale huurwoningen met bijbehorende gronden, in eigendom bij WBV Poortugaal, worden gewaardeerd met als uitgangspunt: Voortzetting van sociale huur exploitatie in de huidige staat.
- De 7 garageboxen met ondergrond, in eigendom bij diverse eigenaren, worden gewaardeerd met als uitgangspunt: Verkoop in de huidige staat leeg en vrij van huur en andere verplichtingen.

2. Objectinformatie

2.1. Projectomschrijving ‘Vernieuwde Schutskooiwijk’

Het Project ‘Vernieuwde Schutskooiwijk’ in Poortugaal is een initiatief van de Gemeente Albrandswaard en de Woningbouwvereniging Poortugaal. Het plan is gesitueerd bij de Schutskooiwijk en Poortugaal-West. Doel van het plan is herontwikkeling en verdichting van de woningvoorraad in deze twee gebieden.

In juli 2024 is er een ‘Voorlopig Ontwerp’ (VO) gepresenteerd door bureau Palmbout. Dit VO moet worden gezien als een verdere uitwerking van de ‘Nota van Uitgangspunten’ (oktober 2020), ‘Het Eindrapport van de Stedenbouwkundige Verkenning’ (maart 2021) en het in 2023 getoetste woonprogramma op basis van woonbehoefte en financiële haalbaarheid.

Op 4 september 2025 is verschenen het beeldkwaliteitsplan ‘Vernieuwde Schutskooiwijk’ eveneens opgesteld door bureau ‘PAMBOUT Urban Landscapes’

(Bron: Vernieuwde Schutskooiwijk, diverse publicaties, Palmbout Urban Landscapes)

2.2. Objectbeschrijving

De opdrachtgever heeft de betreffende deelgebieden aangereikt welke worden ingebracht.
Voor de in te brengen percelen is de waarde in dit waarde-advies bepaald.
Hierbij is de waarde bepaald aan de hand van het toegestane gebruik binnen het vigerende omgevingsplan.
Voorkomende bestemmingen zijn ; Wonen, Weiland, Volkstuintjes, Groen, Speelveld en Verkeer-Verblijfsgebied.

Plangebied



<u>Rood omlijnd</u> =
‘Plangebied’

<u>Geel</u> =
Nieuw omgevingsplan
Bestemming ‘Wonen’

<u>Grijs</u> =
Nieuw omgevingsplan
Bestemming ‘Verkeer’

<u>Groen</u> =
Nieuw omgevingsplan
Bestemming ‘Groen’

2.3. In te brengen gronden voor project 'Vernieuwde Schutskooiwijk'

2.3.1. Gronden in eigendom bij de gemeente Albrandswaard

Overzicht in te brengen percelen

Gronden in eigendom bij de gemeente Albrandswaard

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL					
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming	
				Huidig	Toekomstig
A	2316	3.050	3.050	Agrarisch	Groen
A	2001	16.165	16.165	Agrarisch	Groen / Recreatie/ Volkst.
A	2430	12.830	12.830	Recreatie Volkstuin	Wonen
A	2448	4.320	4.320	Groen	Wonen / Parkeren
A	2346	1.440	700	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen
			740	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied
A	2345	1.730	1.274	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen
			456	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied
A	3149	2.786	1.586	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied
A	2403	6.894	4.192	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied
A	3164	1.102	300	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied
		50.317	45.613		

Specificatie van de betreffende percelen

[1] Kadastraal perceel : Poortugaal, A 2316, totale grootte 3.050 m².



Huidige bestemming van dit perceel;	Agrarisch.
Het huidige gebruik van dit perceel;	Weiland.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Groen.

Door dit terrein loopt een ondergrondse pijpleiding voor DOW Chemical.
Dit perceel is gewaardeerd op €10,- per m², gebaseerd op de gemiddelde grondprijs voor agrarisch gebruik in het vierde kwartaal van 2024, in de provincie Zuid-Holland, zijnde €9,21 / m².

[2] Kadastraal perceel : Poortugaal A 2001, totale grootte 16.615 m²



Huidige bestemming van dit perceel;	Agrarisch.
Het huidige gebruik van dit perceel;	Weiland.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Groen.

Dit perceel is gewaardeerd op €12,50 per m², gebaseerd op de gemiddelde grondprijs voor agrarisch gebruik in het vierde kwartaal van 2024, in de provincie Zuid-Holland, zijnde €9,21 / m². Deze prijs heeft een toeslag gekregen omdat het een mooi rechthoekig agrarisch perceel betreft dat goed is ontsloten.

[3] Perceel : Poortugaal, A 2420 grootte 12.830 m²



Huidige bestemming van dit perceel; Recreatie-Volkstuin (gedeeltelijk) en Verkeer-Verblijfsgebied (gedeeltelijk)

Het huidige gebruik van dit perceel; Gedeeltelijk Volkstuintjes en gedeeltelijk parkeerplaats.

Na realisatie krijgt dit perceel overwegende de bestemming; Wonen

Dit perceel is gewaardeerd op €13,15 per m², gebaseerd op een grondtransactie in Ede in 2023 waarbij middels inschrijving ca, 10.000 m² volkstuintjes zijn verkocht voor een prijs van €12,64 / m².
Deze prijs is geïndexeerd met ca. 4,00%.

[4] Kadastraal perceel : Poortugaal, A 2448, totale grootte 4.320 m².



Huidige bestemming van dit perceel;	Groen
Het huidige gebruik van dit perceel;	Speelveld.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Wonen en Parkeren

Dit perceel is gewaardeerd op €13,15 per m², gebaseerd op een grondtransactie in Ede in 2023 (zie perceel [3]).

[5] Kadastraal Perceel : Poortugaal, A 2346, totale grootte 1.440 m².



Huidige bestemming van dit perceel;	Verkeer en Verblijfsgebied
Het huidige gebruik van dit perceel;	Straat met langsparkeren.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Gedeeltelijk Verkeer-Verblijfsgebied (740 m²)
	Gedeeltelijk Wonen (700 m²)

Het gedeelte van dit perceel dat Verkeer-Verblijfsgebied (740 m²) blijft, is gewaardeerd op €1,-. De argumentatie hieromtrent is dat de bestemming niet wijzigt en de betreffende gronden in eigendom blijft bij het betrokken overheidslichaam.

Het gedeelte van dit perceel dat de bestemming Wonen (700 m²) krijgt, is gewaardeerd op €65,-- per m², gebaseerd op een Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW) berekening. Voor de onderbouwing wordt hierbij verwezen naar hoofdstuk 4, Waardering.

[6] Kadastraal Perceel : Poortugaal, A 2345, totale grootte 1.730 m²



Huidige bestemming van dit perceel;	Verkeer en Verblijfsgebied
Het huidige gebruik van dit perceel;	Straat met langsparkeren.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Gedeeltelijk Verkeer-Verblijfsgebied (740 m²)
	Gedeeltelijk Wonen (700 m²)

Het gedeelte van dit perceel dat Verkeer-Verblijfsgebied (456 m²) blijft, is gewaardeerd op €1,-.
De argumentatie hieromtrent is dat de bestemming niet wijzigt en de betreffende grond in eigendom blijft bij het betrokken overheidslichaam.

Het gedeelte van dit perceel dat de bestemming Wonen (1.274 m²) krijgt, is gewaardeerd op €65,-- per m², gebaseerd op een Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW) berekening.
Voor de onderbouwing wordt hierbij verwezen naar hoofdstuk 4, Waardering.

[7] Kadastraal Perceel : Poortugaal, A 3149 (gedeeltelijk), grootte 1.586 m² (van 2.786 m²)

Gedeeltelijk in plangebied, ca. 1.586 m²



Gehele perceel 2.786 m² (blauw)



Huidige bestemming van dit perceel;	Verkeer en Verblijfsgebied
Het huidige gebruik van dit perceel;	Straat met langsparkeren.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Verkeer-Verblijfsgebied

Het gedeelte van dit perceel dat Verkeer-Verblijfsgebied (1.586 m²) blijft, is gewaardeerd op €1,-.
De argumentatie hieromtrent is dat de bestemming niet wijzigt en de betreffende grond in eigendom blijft bij het betrokken overheidslichaam.

[8] Kadastraal Perceel : Poortugaal, A 2403 (gedeeltelijk) grootte 4.192 m² (van 6.894 m²)

Gedeeltelijk in plangebied, ca. 4.192 m²



Gehele perceel 6.984 m² (blauw)



Huidige bestemming van dit perceel;	Verkeer en Verblijfsgebied
Het huidige gebruik van dit perceel;	Straat met langsparkeren.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Verkeer-Verblijfsgebied

Het gedeelte van dit perceel dat Verkeer-Verblijfsgebied (4.192 m²) blijft, is gewaardeerd op €1,-.
De argumentatie hieromtrent is dat de bestemming niet wijzigt en de betreffende grond in eigendom blijft bij het betrokken overheidslichaam.

[9] Kadastraal Perceel : Poortugaal, A 3164 (gedeeltelijk) grootte 300 m² (van 1.102 m²)

Gedeeltelijk in plangebied, ca. 300 m²



Gehele perceel 1.102 m² (blauw)



Huidige bestemming van dit perceel;	Verkeer en Verblijfsgebied
Het huidige gebruik van dit perceel;	Straat met langsparkeren.
Na realisatie krijgt dit perceel de bestemming;	Verkeer-Verblijfsgebied

Het gedeelte van dit perceel dat Verkeer-Verblijfsgebied (4.192 m²) blijft, is gewaardeerd op €1,-.
De argumentatie hieromtrent is dat de bestemming niet wijzigt en de betreffende grond in eigendom blijft bij het betrokken overheidslichaam.

2.3.2. Gronden in eigendom bij de woningbouwvereniging Poortugaal

Overzicht in te brengen percelen

Gronden in eigendom bij woningbouwvereniging Poortugaal"							
Kadastrale gemeente; POORTUGAAL							
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig		Aantal Won.
A	1669	826	826	Wonen	Wonen	Kerkachterweg 3 t/m 13, Poortugaal	6
A	1668	684	684	Wonen	Wonen	Kerkachterweg 15 t/m 21, Poortugaal	4
A	2405	885	885	Wonen	Wonen	Kerkachterweg 23 t/m 33, Poortugaal	6
A	2344	2.090	2.090	Wonen	Wonen / Verkeer	Schutskooistraat 1 t/m 35, Poortugaal	18
A	2343	4.640	4.640	Wonen	Wonen / Verkeer / Groen	Schutskooistraat 2 t/m 336, Poortugaal	18
						Repelstraat 1 t/m 35, Poortugaal	18
A	1708	807	807	Wonen	Wonen	Vlasstraat 1 t/m 9, Poortugaal	5
A	1704	1.395	1.395	Wonen	Wonen / Verkeer	Vlasstraat 11 t/m 25, Poortugaal	8
A	2212	739	739	Wonen	Groen / Wonen	Repelstraat 2 t/m 8, Poortugaal	4
A	1702	2.148	2.148	Wonen	Wonen / Verkeer	Repelstraat 10 t/m 32, Poortugaal	12
A	1710	338	338	Wonen	Groen	Ouwelandseweg 2 t/m 6, Poortugaal	3
A	1707	586	586	Wonen	Groen	Ouwelandseweg 8 t/m 18, Poortugaal	6
		15.138	15.138				108

Verbeelding van de betreffende percelen



De grondpercelen in eigendom van de woningbouwvereniging Poortugaal zijn groen omrand.
Het gaat om 108 sociale huurwoningen, gebouwd in de periode 1848 tot 1962 (bron BAG viewer).

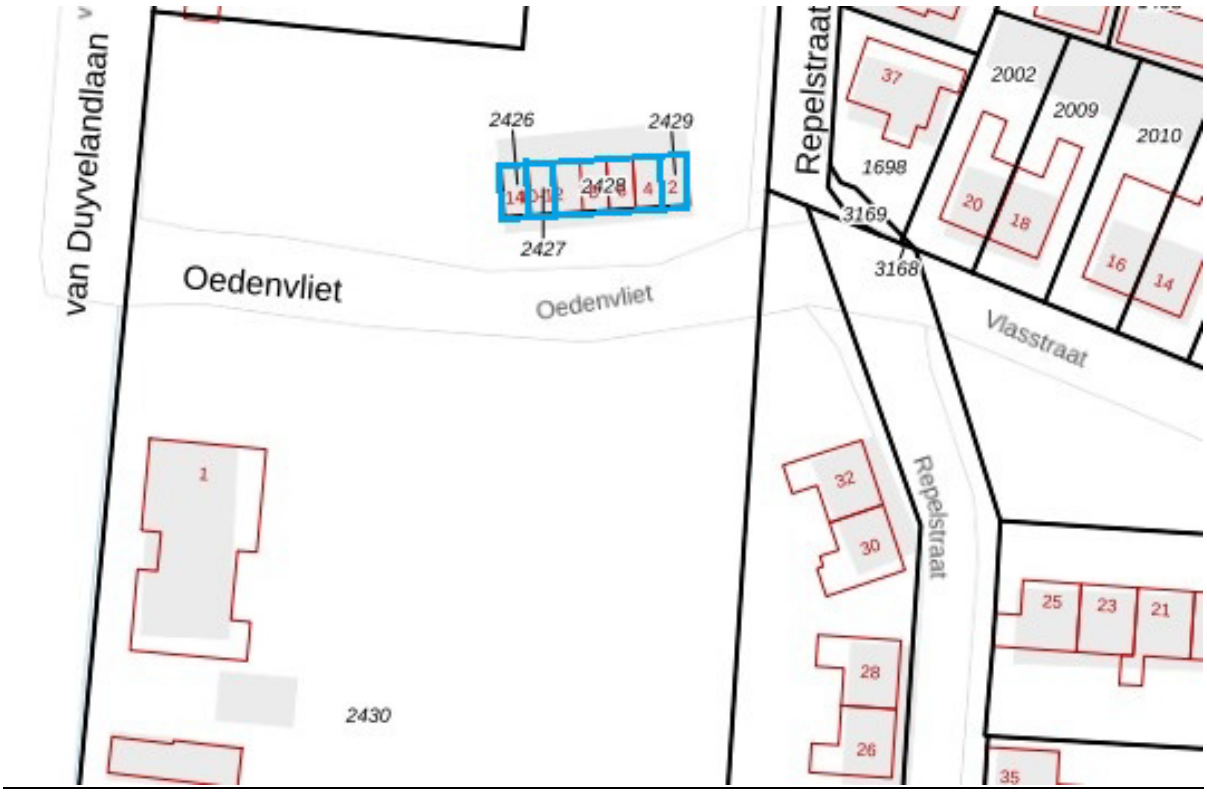
Deze percelen tezamen, totaal 15.138 m², zijn gewaardeerd op € 7.230.000,-.
In hoofdstuk 4 wordt de waardering verder onderbouwd en toegelicht.

2.3.3 Gronden in eigendom bij de diverse eigenaren

Overzicht in te brengen percelen

Gronden in eigendom bij diverse partijen								
Kadastrale gemeente; POORTUGAAL								
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig		Aantal Garages	Eigenaar
A	2429	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 2, Poortugaal	1	Beukema, Eije
A	2428	56	56	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 4 t/m 10, Poortugaal	4	Geeve Beleggingen B.V.
A	2427	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 10-122, Poortugaal	1	Beukelman C.T.
A	2426	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 14, Poortugaal	1	Geeve Beleggingen B.V.
		98	98				7	

Verbeelding van de betreffende percelen



De grondpercelen in eigendom bij diverse eigenaren (zie tabel overzicht) zijn blauw omrand.
Het gaat hierbij om vier kadastrale percelen, waarop totaal 7 garageboxen zijn geplaatst en welke in eigendom zijn bij drie verschillende eigenaren.
Deze zeven garageboxen zijn gerealiseerd in 1990 (bron: BAG viewer).

Deze percelen tezamen, totaal 98 m², zijn gewaardeerd op € 192.500,-.
In hoofdstuk 4 wordt de waardering verder onderbouwd en toegelicht.

2.4. Onderhoudstoestand

De percelen die worden in te brengen door de gemeente Albrandswaard worden beschouwd als onbebouwd en zijn beoogd te worden herontwikkeld.

De onderhoudstoestand van de 108 sociale huurwoningen met bijbehorende kadastrale percelen, in te brengen door de WBV Poortugaal, wordt beoordeeld als: ‘Matig’

De onderhoudstoestand van de zeven garageboxen met bijbehorende kadastrale percelen, in te brengen door diverse eigenaren, wordt beoordeeld als: ‘Matig’

2.5. Ligging en bereikbaarheid

2.5.1. Ligging

De ligging van de locatie Schutskooiwijk wordt beoordeeld als; ‘Goed’
De Schutskooiwijk is een woonwijk gelegen in het westelijke deel van Poortugaal, gemeente Albrandswaard, in de provincie Zuid-Holland. Deze wijk bevindt zich ten westen van de Kerkachterweg en grenst aan de open polderlandschappen, wat zorgt voor een overgang tussen het dorpse karakter van Poortugaal en het omliggende groene gebied. De wijk is goed bereikbaar via lokale wegen en ligt in de nabijheid van belangrijke voorzieningen en infrastructuur

2.5.2. Bereikbaarheid

Eigen vervoer:
De Schutskooiwijk in Poortugaal is met eigen vervoer goed bereikbaar.
De wijk ligt nabij de Groene Kruisweg (N492), een belangrijke regionale verkeersader die aansluit op de A15, een van de hoofdwegen in de regio Rotterdam. Deze verbindingen zorgen voor een vlotte toegang tot omliggende steden en voorzieningen.

Trein:
De Schutskooiwijk in Poortugaal is met de trein minder direct bereikbaar, aangezien Poortugaal niet beschikt over een eigen treinstation. De dichtstbijzijnde spoorwegstations bevinden zich in omliggende steden zoals Rotterdam.

Metro:
De Schutskooiwijk in Poortugaal is redelijk goed bereikbaar met de metro.
Metrostation Poortugaal, gelegen aan metrolijn D, bevindt zich op een afstand van ongeveer 1 tot 1,5 kilometer van de wijk, wat neerkomt op een wandeling van 15 tot 20 minuten, afhankelijk van de exacte locatie binnen de wijk. Deze metrolijn biedt een directe verbinding met Rotterdam Centraal, met een reistijd van ongeveer 22 minuten.

Bus:
De Schutskooiwijk in Poortugaal is redelijk goed bereikbaar met de bus.
In de nabijheid van de wijk bevindt zich een bushalte aan de Kerkstraat, op loopafstand van de woningen. Deze halte wordt bediend door regionale buslijnen die verbinding bieden met onder andere metrostation Poortugaal en omliggende kernen binnen de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam-Rijnmond.

3. Juridische informatie

3.1. Kadastrale gegevens

Op basis van kadastrale informatie is het eigendom getoetst van de in te brengen grondpercelen.
Totaal zijn er vijf eigenaren betrokken bij de inbreng van de betreffende grondpercelen

1) De Gemeente Albrandswaard;
2) Woningbouwvereniging Poortugaal;
3) E. Beukema;
4) C.T. Beukelman;
5) Geeve Beleggingen B.V.

3.2. Zakelijke rechten

De percelen POORTUGAAL A 2316 en A 2001 zijn belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringswet Privaatrecht. De gerechtigden zijn de Gemeente Albrandswaard, de Gemeente Rotterdam en DOW Chemical (Nederland) B.V. Deze percelen zullen niet worden aangewend voor toekomstige bebouwing.

Op basis van de informatie verstrekt door de opdrachtgever, zijn er geen overige zakelijke rechten of andere beperkingen van toepassing, die het inbrengen van de gronden in de weg kunnen staan. Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve beperkingen of verplichtingen rusten op de gewaardeerde gronden tenzij anders is vermeld.

3.3. Omgevingsplan

Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn de op de objecten van toepassing zijnde bestemmingen in het vigerende omgevingsplan als uitgangspunt gebruikt.
Van toepassing is het omgevingsplan 'Poortugaal Dorp' van de Gemeente Albrandswaard met de status 'Onherroepelijk' en vastgesteld op 15-07-2013.
Als bijlage is toegevoegd de betreffende gedeelten van het omgevingsplan met kaarten en bestemmingsomschrijving.

De overzichten van de in te brengen gronden, weergegeven in de paragraven 2.3.1., 2.3.2. en 2.3.3., geven een korte omschrijving van de huidige bestemming en de toekomstige bestemming.

3.4. Milieu

In opdracht van de gemeente Albranswaard is door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek, een verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.
Het rapport is gedateerd 29 september 2025 en hierin is als conclusie opgenomen:
"Uit de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek blijkt dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem mogelijk wordt overschreden. Er is nader bodemonderzoek benodigd om aard, mate en omvang van de verontreiniging met PAK.
Nader bodemonderzoek naar de grondwaterkwaliteit is, vanuit de resultaten van het onderzoek, niet benodigd."

De status en bevindingen van het aanvullend onderzoek waren op rapportdatum niet beschikbaar.

In lijn met onze algemene uitgangspunten wordt er bij de waardering van uitgegaan dat de grond en/of het grondwater van de percelen vrij zijn van stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en het milieu en het gebruik van de gronden niet beperkt. Hier is geen nader onderzoek naar verricht.

4. Waardering

4.1. Waarderingsmethode

In dit advies wordt Artikel 8.17 (raming inbrengwaarde van gronden), lid 2a van het Omgevingsbesluit gehanteerd: *"Tot de inbrengwaarde worden gerekend: a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteitgeval."*

In dit geval betekent dat de in te brengen percelen grond worden gewaardeerd in de huidige staat, met de huidige bestemming en op basis van het huidige gebruik.

Als waarderingsmethode, voor de onbebouwde grondpercelen en de zeven garageboxen is er gekozen voor de 'comparatieve benadering', meer specifiek de 'vergelijkingsmethode' (vergelijkbare transactiemethode).
Deze methode is gestoeld op het principe van waardering door directe prijsvergelijking.
Het betreffende vastgoedobject wordt vergeleken met een of meerdere soortgelijke objecten (referentieobjecten) waarvan de gerealiseerde verkoopprijs bekend is. De vergelijkingsobjecten moeten zo veel mogelijk lijken op het te taxeren object, maar ook de condities en omstandigheden waaronder de referentieverkopen plaats hebben gevonden, moeten zo veel mogelijk overeenkomen.

Op basis van de referentiegegevens, analyse van de objecten en het wegen van transactieprijzen/aanbodprijzen komt de deskundige tot een schatting van de 'waarde in het economisch verkeer' (WEV) van de te waarderen vastgoedobjecten.

De zeven garageboxen zijn tevens gewaardeerd op basis van de comparatieve waarderingsmethode, op basis van twee referentieobjecten.

Als bijlage zal worden toegevoegd een overzicht van de referenties en de bijbehorende berekeningen.

Als waarderingsmethode, voor de gedeelten van de percelen met bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' en in toekomstige gebiedsontwikkeling voor 'Wonen' worden aangewend, is de 'Kostenbenadering' toegepast.
Er wordt een restwaarde ingeschat van de verharding van de straten en de overige infrastructuur.
Deze waarde wordt vermeerderd met de waarde van de ondergrond. Vervolgens wordt hier vanaf getrokken de sloopkosten om te komen tot de waarde van bouwrijpe grond.

De 108 sociale huurwoningen zijn al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. Momenteel worden de woningen verhuurd door een intermediair op basis van een raamovereenkomst voor tijdelijke verhuur van woningen op grond van de leegstandswet.

Om te komen tot een gewogen waardering van de 'Inbrengwaarde' (WEV) zoals bedoeld in de Omgevingswet wordt als uitgangspunt verondersteld: 'Voortzetting van sociale huur exploitatie in de huidige staat.'

Als waarderingsmethode, voor de 108 sociale huurwoningen, is er gekozen voor de inkomstenbenadering, meer specifiek de 'Discountede Cash Flow methode'(DCF).

Bij de DCF methode worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven (kasstromen) middels een disconteringsvoet contant gemaakt naar waardepeildatum en vervolgens bij elkaar opgeteld.
Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt er een eindwaarde bepaald op basis van de veronderstelling dat het vastgoedobject wordt verkocht. Deze waarde wordt ook contant gemaakt naar waardepeildatum en opgeteld bij de overige kasstromen.

Bij deze berekening bestaan de inkomsten uit de huurinkomsten en de eindwaarde.
De uitgaven zijn de kosten die gemoeid zijn met exploitatie van de 108 sociale huurwoningen.
Exploitatiekosten bestaan vooral uit instandhoudingsonderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringskosten en beheerkosten.

De inputparameters voor de DCF berekening zijn gedeeltelijk gebaseerd op het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ (Handboek) van FAKTON met peildatum 31 december 2025

De huurinkomsten, benodigd voor de DCF benadering, zijn gebaseerd op verkregen huurinformatie van de eigenaar.

De 'Disconteringsvoet' geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico’s die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject.

Voor het uitvoeren van een DCF-berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt veelal berekend op basis van de verwachte (huur) inkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. De exit yield wordt bij deze taxatie gerelateerd aan het netto aanvangsrendement en gecorrigeerd voor veroudering van het gebouw.

4.2. Onderscheid gebruik

De percelen grond die worden ingebracht kennen vijf typen Bestemming en gebruik; Wonen, Agrarisch, Recreatie-Volkstuin, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Op basis van bestemming en gebruik zal er een waarde voor de betreffende gronden worden ingeschat.

4.3. Toelichting op de waardering

Opdrachtgever heeft opdrachtnemer verzocht, voor het project 'Vernieuwde Schutskooiwijk' in Poortugaal, de inbrengwaarde te schatten van diverse onroerende zaken, zoals onbebouwde grondpercelen, 108 sociale huurwoningen met bijbehorende grondpercelen en zeven garageboxen met bijbehorende grondpercelen.

4.3.1 Vastgoedobjecten in te brengen door de gemeente Albrandswaard

De in te brengen grondpercelen door de gemeente Albrandswaard hebben als huidige bestemming; Agrarisch, Recreatie-Volkstuin, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied.

Voor de waardering worden de betreffende percelen ingedeeld op basis van
huidige bestemming en de transformatie naar toekomstige bestemming:

1. Huidig: 'Agrarisch' => Toekomstig: 'Groen'
2. Huidig: 'Agrarisch' => Toekomstig 'Groen / Recreatie / Volkstuin;
3. Huidig:'Recreatie-Volkstuin' => Toekomstig 'Wonen'
4. Huidig: 'Groen' => Toekomstig 'Wonen / Parkeren'
5. Huidig: 'Verkeer-Verblijfsgebied' => Toekomstig 'Wonen'
6. Huidig: 'Verkeer-Verblijfsgebied' => Toekomstig: 'Verkeer-Verblijfsgebied'

[1] Agrarisch >> Groen:

Deze transformatie betreft perceel POORTUGAAL A 2316 (3.050 m²).
Dit perceel is gewaardeerd op €10,- per m², gebaseerd op de gemiddelde grondprijs voor agrarisch gebruik in het vierde kwartaal van 2024, in de provincie Zuid-Holland, zijnde €9,21 / m².

Kaart 1, Agrarische grondprijs naar provincie, 4e kwartaal 2024 (Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research)



[2] Agrarisch >> Groen /Recreatie / Volkstuin

Deze transformatie betreft perceel POORTUGAAL A 2001 (16.165 m²).
Dit perceel is gewaardeerd op €12,50 per m², gebaseerd op de gemiddelde grondprijs voor agrarisch gebruik in het vierde kwartaal van 2024, in de provincie Zuid-Holland, zijnde €9,21 / m². Deze prijs heeft een toeslag gekregen omdat het een mooi rechthoekig agrarisch perceel betreft dat goed is ontsloten.

[3] Recreatie-Volkstuin >> Wonen
Deze transformatie betreft perceel POORTUGAAL A 2430 (12.830 m²).
Dit perceel is gewaardeerd op €13,15 per m², gebaseerd op een grondtransactie in Ede in 2023 waarbij middels inschrijving ca, 10.000 m² volkstuintjes zijn verkocht voor een prijs van €12,64 / m².
Deze prijs is geïndexeerd met ca. 4,00%., voor de periode 2023 tot aan waardepeildatum

Als bijlage zal worden toegevoegd de eigendomsinformatie van het betreffende perceel.
Deze laat zien het bedrag van de transactie (€128.125,-), de grootte van het perceel (10.137 m²) en de datum van de notariële levering (17-07-2023).

[4] Groen >> Wonen / Parkeren
Deze transformatie betreft perceel POORTUGAAL A 2448 (4.320 m²).
Dit perceel is gewaardeerd op €13,15 per m². Dit perceel wordt gelijkwaardig ingeschat als perceel [3], het perceel met bestemming ‘Recreatie / Volkstuin’, op basis van ligging (buurperceel) en mogelijkheden.

[5] Verkeer-Verblijfsgebied >> Wonen
Deze transformatie heeft betrekking op een beperkt gedeelte van de percelen POORTUGAAL, sectie A, de nummers 2346, 2345, 3149, 2403 en 3164.
Totaal wordt van deze percelen 9.248 m² ingebracht en dat gaat geheel op de schop.
Een gedeelte groot 1.974 m² zal worden aangewend voor ‘Woningbouw’.
Deze grond is gewaardeerd op €65,- / m² op basis van de kostenbenadering.
Bouwkostenkompas (BKK) geeft aan dat, voor een ‘Woonstraat met twee rijrichtingen en langsparkeren’, de bouwkosten zijn; €174,- /m². De restwaarde is door de deskundige ingeschat op €75,-/m².
De waarde van de ondergrond is ingeschat op €10,-/m².
Dit resulteert in de huidige waarde inclusief grond van €85,-/m².
Om deze gronden geschikt te maken om te kunnen bebouwen dient de verharding te worden weggenomen en afgevoerd. Deze sloopkosten zijn ingeschat op €20,-/m².
Deze kosten worden in mindering gebracht op de €85,-/m² waardoor de inbrengwaarde komt op €65,-/m².

[6] Verkeer-Verblijfsgebied >> Verkeer-Verblijfsgebied
Deze transformatie heeft betrekking op het grootste gedeelte van de percelen POORTUGAAL, sectie A, de nummers 2346, 2345, 3149, 2403 en 3164.
Totaal wordt van deze percelen 9.248 m² ingebracht en dat gaat geheel op de schop.
Een gedeelte groot 7.774 m² zal weer worden aangewend voor ‘Verkeer en Verblijfsgebied’.

Al deze percelen zijn gewaardeerd op €1,-, de argumentatie hieromtrent is als volgt.
Het inbrengen van deze gronden in een gebiedsontwikkeling is in principe van tijdelijke aard, namelijk voor de realisatieduur van de ontwikkeling. Daarna komen deze gronden weer terug bij de partij die heeft ingebracht, namelijk het betrokken overheidslichaam.
Gedurende de realisatieduur wijzigt de bestemming en het (toekomstige) gebruik niet ten opzicht van wat er is ingebracht.

De kosten voor het realiseren van de infrastructuur zijn opgenomen in het ‘Kostenverhaal’ bij deze gebiedsontwikkeling. Dat de ondergrond slechts tijdelijk ter beschikking wordt gesteld rechtvaardigt de waardering voor een symbolisch bedrag van €1,-.

In tabelvorm

Door gemeente Albrandswaard in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"							
Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard			
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming		Prijs /m^2	Totaal
				Huidig	Toekomstig		
A	2316	3.050	3.050	Agrarisch	Groen	€ 10,00	€ 30.500,00
A	2001	16.165	16.165	Agrarisch	Groen / Recreatie/ Volkst.	€ 12,50	€ 202.062,50
A	2430	12.830	12.830	Recreatie Volkstuin	Wonen	€ 13,15	€ 168.714,50
A	2448	4.320	4.320	Groen	Wonen / Parkeren	€ 13,15	€ 56.808,00
A	2346	1.440	700	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 45.500,00
			740	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2345	1.730	1.274	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 82.810,00
			456	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3149	2.786	1.586	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2403	6.894	4.192	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3164	1.102	300	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
		50.317	45.613			€ 12,86	€ 586.400,00

4.3.2 Vastgoedobjecten in te brengen door woningbouwvereniging Poortugaal

De in te brengen grondpercelen door woningbouwvereniging Poortugaal hebben als huidige bestemming vooral ‘Wonen’. Het betreft 108 sociale huurwoningen met bijbehorende grondpercelen.
In het nieuwe omgevingsplan krijgen enkele percelen naast ‘Wonen’ gedeeltelijk tevens de bestemming ‘Verkeer’ en/of ‘Groen’ . De percelen A 1707 en A1710 krijgen de bestemming ‘Groen’.

Als waarderingsmethode, voor de 108 sociale huurwoningen, is er gekozen voor de inkomstenbenadering, meer specifiek de ‘Discountede Cash Flow methode’(DCF)

DCF rapportage

NLhave

DCF rapportage exploitatie

Kerkachterweg 3-33, Ouwelandsestraat 2-18, Repelstraat 1-35, Schutskooistraat 1-36, Vlasstraat 1-25, 3171GC, 3171GL, 3171GM, 3171GN, 3171GR, 3171GS, 3171GT Poortugaal
Waarde op: 1-1-2026 | Deskundigen: ing. Arènso Bakker Msc MRICS RT en Paul Joosten RT

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur BTW onbelast	737.659	756.034	771.465	786.826	802.495	818.477	834.744	851.371	868.331	885.630	903.275	921.272	939.596	958.320	977.419
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-2.272	-2.323	-2.370	-2.417	-2.466	-2.515	-3.848	-2.617	-2.669	-2.722	-2.777	-2.832	-4.333	-2.947	-3.006
Bruto huurinkomsten	**735.387**	**753.710**	**769.095**	**784.409**	**800.029**	**815.962**	**830.896**	**848.755**	**865.662**	**882.908**	**900.498**	**918.440**	**935.262**	**955.374**	**974.414**
OZB	-25.540	-26.178	-26.714	-27.249	-27.794	-28.350	-28.917	-29.495	-30.085	-30.686	-31.300	-31.926	-32.565	-33.216	-33.880
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-7.789	-7.984	-8.148	-8.310	-8.477	-8.646	-8.819	-8.996	-9.175	-9.359	-9.546	-9.737	-9.932	-10.130	-10.333
Verzekering	-13.022	-13.429	-13.773	-14.117	-14.470	-14.832	-15.203	-15.583	-15.973	-16.372	-16.781	-17.201	-17.631	-18.071	-18.523
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	**-46.351**	**-47.591**	**-48.635**	**-49.677**	**-50.741**	**-51.828**	**-52.939**	**-54.073**	**-55.233**	**-56.417**	**-57.627**	**-58.864**	**-60.127**	**-61.418**	**-62.737**
Verhuurcourtage	-1.527	-1.575	-1.615	-1.655	-1.697	-1.739	-2.674	-1.827	-1.873	-1.920	-1.968	-2.017	-3.101	-2.119	-2.172
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-2.036	-2.100	-2.153	-2.207	-2.262	-2.319	-3.565	-2.436	-2.497	-2.560	-2.624	-2.689	-4.135	-2.825	-2.896
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstand kosten	**-3.563**	**-3.674**	**-3.768**	**-3.863**	**-3.959**	**-4.058**	**-6.239**	**-4.264**	**-4.370**	**-4.479**	**-4.591**	**-4.706**	**-7.236**	**-4.944**	**-5.068**
Onderhoud	-128.562	-132.578	-135.972	-139.371	-142.855	-146.427	-150.087	-153.839	-157.685	-161.628	-165.668	-169.810	-174.055	-178.407	-182.867
Beheerkosten	-62.667	-64.625	-66.279	-67.936	-69.635	-71.376	-73.160	-74.989	-76.864	-78.785	-80.755	-82.774	-84.843	-86.964	-89.138
Oninbare huur	-7.377	-7.560	-7.715	-7.868	-8.025	-8.185	-8.347	-8.514	-8.683	-8.856	-9.033	-9.213	-9.396	-9.583	-9.774
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-198.606**	**-204.763**	**-209.966**	**-215.176**	**-220.515**	**-225.987**	**-231.595**	**-237.342**	**-243.232**	**-249.269**	**-255.456**	**-261.796**	**-268.294**	**-274.954**	**-281.779**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kasstroom	**486.867**	**497.682**	**506.726**	**515.694**	**524.814**	**534.089**	**540.123**	**553.076**	**562.827**	**572.742**	**582.823**	**593.074**	**599.605**	**614.057**	**624.830**
NCW Kasstromen	**469.576**	**446.519**	**422.914**	**400.371**	**379.025**	**358.812**	**337.550**	**321.530**	**304.371**	**288.123**	**272.739**	**258.173**	**242.806**	**231.310**	**218.947**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 7.816.560
Marktwaarde KK	€ 7.230.860
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 7.230.000**

Disconteringsvoet	7,50 %
NCW Kasstroom	€ 4.952.766

Exit Yield	6,75 %
NCW Eindwaarde	€ 2.863.795

4.3.3 Vastgoedobjecten in te brengen door diverse partijen

De in te brengen grondpercelen door diverse partijen betreft zeven garageboxen. Er zijn twee particulieren die ieder één garagebox heeft (perceel A 2429 en A 2427) en er is een beleggingsbedrijf dat vijf garageboxen in eigendom heeft (percelen A 2428 en A 2526).

Gronden in eigendom bij diverse partijen								
Kadastrale gemeente; POORTUGAAL								
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig		Aantal Garages	Eigenaar
A	2429	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 2, Poortugaal	1	Beukema, Eije
A	2428	56	56	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 4 t/m 10, Poortugaal	4	Geeve Beleggingen B.V.
A	2427	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 10-122, Poortugaal	1	Beukelman C.T.
A	2426	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	Oedenvliet 14, Poortugaal	1	Geeve Beleggingen B.V.
		98	98				7	

De zeven garageboxen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve waarderingsmethode, gebruikmakend van twee referentieobjecten.

NLhave

REFERENTIES GARAGEBOXEN					Bouw	Transactie	Energie	GBO	Perceel	Transactie	Transactie	Trans. Prijs	Geïndexeerd Transactie	Geïndexeerd Transactie	Geïndexeerd Trans. Prijs
	Plaats	Straat	Huisnr.	Postcode	Jaar	datum	label	m^2	m^2	prijs	prijs / m^2	/ m^2 perceel	prijs	prijs / m^2	/ m^2 perceel
1	Rhoon	De Eik	98	3161JA	1982	26-9-2025	-	16	16	€ 35.000	€ 2.188	€ 2.188	€ 35.000	€ 2.188	€ 2.188
2	Rhoon	Beatrixstraa	30-D	3161AB	1960	21-11-2025	-	18	18	€ 25.000	€ 1.389	€ 1.389	€ 25.000	€ 1.389	€ 1.389
GEWOGEN GEMIDDELDE [3]								34	34	€ 60.000	€ 1.765	€ 1.765	€ 60.000	€ 1.765	€ 1.765



De Eik 98, Rhoon



Beatrixstraat 30-D, Rhoon

De twee referenties laten een transactieprijs zien van € 25.000,- en van €35.000,-.
De garageboxen worden gewaardeerd op € 27.500,- per garagebox.

Dit resulteert in een inbrengwaarde van 7 x €27.500,- = € 192.500,-.
In tabelvorm

Door diverse partijen in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"							
Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard			
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m^2	Totaal
A	2429	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
A	2428	56	56	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 110.000,00
A	2427	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
A	2426	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
		98	98			€ 1.964,29	**€ 192.500,00**

4.4. Conceptwaarde versus definitieve waarde

Bij de totstandkoming van de definitieve waardering is er conceptversie van de waardering met de opdrachtgever besproken. Ten opzichte van de concept waardering zijn er geen wijzigingen toegepast die invloed hebben gehad op de waardering.

4.5. Waarde

Deze waardering wordt gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingsonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Bijgevolg zou er minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering moeten worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Aan de diverse deelpercelen die bij de realisering van het project 'Vernieuwde Schutskooiwijk' worden ingebracht, hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarde toegekend:

Waardepeildatum : 1 januari 2026

Door gemeente Albrandswaard in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard			
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m^2	Totaal
A	2316	3.050	3.050	Agrarisch	Groen	€ 10,00	€ 30.500,00
A	2001	16.165	16.165	Agrarisch	Groen / Recreatie/ Volkst.	€ 12,50	€ 202.062,50
A	2430	12.830	12.830	Recreatie Volkstuin	Wonen	€ 13,15	€ 168.714,50
A	2448	4.320	4.320	Groen	Wonen / Parkeren	€ 13,15	€ 56.808,00
A	2346	1.440	700	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 45.500,00
			740	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2345	1.730	1.274	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 82.810,00
			456	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3149	2.786	1.586	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2403	6.894	4.192	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3164	1.102	300	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
		50.317	**45.613**		*(afgerond)*	€ 13,15	**€ 600.000,00**

Door Woningbouwver. "Poortugaal" in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom bij Woningbouwvereniging "Poortugaal"			
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m^2	Totaal
A	1669	826	826	Wonen	Wonen	€ 534,77	€ 441.720,00
A	1668	684	684	Wonen	Wonen	€ 435,32	€ 297.756,00
A	2405	885	885	Wonen	Wonen	€ 499,12	€ 441.720,00
A	2344	2.090	2.090	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 542,33	€ 1.133.460,00
A	2343	4.640	4.640	Wonen	Wonen / Verkeer / Groen	€ 488,56	€ 1.133.460,00 € 1.133.460,00
A	1708	807	807	Wonen	Wonen	€ 415,51	€ 335.320,00
A	1704	1.395	1.395	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 394,00	€ 549.632,00
A	2212	739	739	Wonen	Groen / Wonen	€ 380,75	€ 281.372,00
A	1702	2.148	2.148	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 392,98	€ 844.116,00
A	1710	338	338	Wonen	Groen	€ 624,35	€ 211.029,00
A	1707	586	586	Wonen	Groen	€ 728,59	€ 426.955,00
		15.138	**15.138**			€ 477,61	**€ 7.230.000,00**

Door diverse partijen in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard			
sectie	nummer	Opp.(m^2) geheel	Opp.(m^2) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m^2	Totaal
A	2429	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
A	2428	56	56	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 110.000,00
A	2427	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
A	2426	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00
		98	**98**			€ 1.964,29	**€ 192.500,00**

Totaal 60.849 m^2 grond met een geraamde inbrengwaarde van : € 8.022.500,00

Deze waarde is gerapporteerd op 27 maart 2026

A.P.Bakker Msc MRICS RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

Ingeschreven bij het NRVT, nummer RT398751432

P. Joosten RT

Register-Taxateur van onroerende zaken

Ingeschreven bij het NRVT, nummer RT398751432

Deskundigen waren niet eerder betrokken bij het object

Bijlagen

- Algemene uitgangspunten

- Totalisatie van Inbrengwaarden

- DCF berekening

- Omgevingsplan

- Referentie: Kadastrale Eigendomsinformatie Ede C 6075, verkochte Volkstuinen

- Specificaties Bouwkostenkompas ; 'Woonstraat met twee rijrichtingen en langsparkeren'

Algemene Uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

Uitvoering opdracht

APB Consulting BV, hierna te noemen NLhave, voert de werkzaamheden uit conform de RICS Valuation Standards (The Red Book) en de International Valuation Standards.

Objecten in een portefeuille

Wij benaderen en waarderen een object als een individueel object, ongeacht of het samen met andere objecten deel uitmaakt van een portefeuille.

Verstrekte gegevens

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte gegevens juist zijn. Wij gaan er ook van uit dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Maatvoering

Ten behoeve van de waardering gaan wij ervan uit dat de door of namens opdrachtgever verstrekte oppervlakten juist zijn.

Bouwkundige en technische staat

Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, kijken wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts naar de direct zichtbare staat van onderhoud. Wij gaan ervan uit dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Wanneer wij objecten of objectdelen waarderen die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, gaan wij ervan uit dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of worden opgeleverd.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Verontreiniging

Bij de waardering gaan wij ervan uit dat de grond of het grondwater van het object en de opstallen zelf vrij zijn van stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en het milieu. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht.

Als uit onderzoek blijkt dat er verontreiniging bestaat die van invloed is op de waarde moet onze waardering aangepast worden.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Duurzaamheid

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien een dergelijk certificaat ontbreekt gaan wij er van uit dat het object voldoet aan de laatste eisen. Indien wij bij de werkzaamheden beschikken over een energielabel, EPC (energieprestatiecoëfficiënt) of een BREEAM, LEED of ander vergelijkbaar certificaat, houden wij bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze eigenschappen geschiedt slechts globaal.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in de duurzaamheid van het gebouw, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

Eigendomssituatie en beperkingen

Wij gaan ervan uit dat het object vrij is van hypotheken, zakelijke rechten en beslagen.

Wij verrichten geen onderzoek naar bijzonderheden die voortvloeien uit de titel van aankomst, erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden, zoals bijvoorbeeld kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat eventuele beperkingen geen invloed hebben op de waarde.

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaren buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum en na de peildatum

De getaxeerde waarde is vastgesteld op basis van de verstrekte informatie en de marktomstandigheden op de peildatum.

Wij gaan ervan uit dat zich geen materiële veranderingen hebben voorgedaan tussen de inspectiedatum en de peildatum of tussen de peildatum en het moment van rapportage.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de peildatum worden verwerkt in de waardering, op voorwaarde dat de taxateur hiervan kennis heeft kunnen nemen.

Wanneer de taxateur op de hoogte is of wordt gebracht door de opdrachtgever van een gebeurtenis, die plaats heeft gevonden na de peildatum maar voor de datum van de rapportage, en die van substantiële invloed is op het advies, wordt in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het advies.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de rapportagedatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur of opdrachtgever, kunnen in overleg worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Huurdersverplichtingen

In de waardering hanteren we als uitgangspunt dat de huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.

Specifieke voordelen eigenaren/gebruikers

Bij de waardering laten wij mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren / gebruikers kunnen genieten buiten beschouwing.

Regelgeving

Wij gaan er bij de waardering van uit dat op de peildatum het object en het huidige gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels- en eisen.

Wij doen geen onderzoek naar wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals verordeningen, vergunningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen bijzonderheden zijn die de waarde van het object beïnvloeden.

Indien u inzicht en details wilt verkrijgen over deze regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Fiscale wetgeving

In de waardering houden we geen rekening met specifieke fiscale regelgeving.

We houden rekening met BTW-verlies bij de vaststelling van de exploitatielasten, bij investeringskosten en eventuele renovatiekosten, wanneer door de huurder geen BTW over de huursom wordt betaald.

Indien u inzicht wilt verkrijgen in mogelijke consequenties die een wijziging van wet- en regelgeving kan hebben op de waarde van het getaxeerde, adviseren wij u contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

Toekomstige wijzigingen in de wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht houden wij geen rekening met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving of (gewoonte) regels.

Huurdersaanpassingen

In de waardering gaan wij ervan uit dat er bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen en/of verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Betrokkenheid

NLhave voert deze opdracht uit zonder eerdere substantiële betrokkenheid, anders dan voor de huidige opdrachtgever.

Gebruik en aansprakelijkheid

Het rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. NLhave erkent geen verantwoordelijkheid bij gebruik door derden. Er mag niet in enige vorm gebruik van worden gemaakt in publicaties, circulaires of voor derden bestemde stukken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Het advies is bestemd voor gebruik door uw organisatie voor doeleinden zoals vermeld in de rapportage. Wij aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor schade geleden door het gebruik voor andere doeleinden.

Derden kunnen aan het rapport geen enkele aanspraak ontlenen jegens NLhave of de ondertekenaar van het rapport.

Gebruik na de peildatum

De waarde van een object kan in korte tijd substantieel veranderen. Als u na de peildatum besluit om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale, nationale en internationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om het advies vakbekwaam uit te voeren.

Klachtenprocedure

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening van NLhave, hebben wij een klachtafhandelingsprocedure aangenomen, die in overeenstemming is met de richtlijnen van de RICS.

Tuchtrecht

Het advies kan worden gecontroleerd op naleving van de standaarden op grond van de reglementen van de RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast geldt ook het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT).

Aanvullende Bepalingen

Kwalificatie taxateur(s)

De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en dit advies te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

In het geval dat een professionele taxatiedienst onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVT valt, voldoet de taxateur aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

Bij de handtekening van de taxateur staat een vermelding van de gevolgde opleiding en bij welke brancheorganisatie en/of registers de taxateur is ingeschreven (RT en/of MRICS).

De taxateur verklaart met betrekking tot het getaxeerde object over actuele lokale en (inter)nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de werkzaamheden vakbekwaam uit te voeren.

Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVT.

Zowel de IVS ethische code als de ethische code van NLhave bevatten voorschriften die ingaan op hoe professionals moeten omgaan met het houden van financiële belangen in cliënten. Het is verboden (geborgd middels de code of conduct) voor medewerkers van NLhave om financiële banden en belangen te hebben in vastgoed gerelateerde bedrijven ofwel zelf direct in vastgoed te beleggen.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke werkzaamheden. Zowel de jaarlijkse omzet van NLhave als de totale inkomsten uit honoraria van overige dienstverlening van NLhave aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

De vergoeding die NLhave ontvangt voor haar werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de waarderig.

De taxateur ziet geen bedreigingen voor het onafhankelijk en objectief kunnen uitvoeren van de opdracht en concludeert dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om de opdracht te kunnen accepteren.

De organisatie hanteert “Chinese Walls” die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen binnen de organisatie voorkomen.

Interne roulatie

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT niet meer dan zes jaar achtereenvolgend bij dit object betrokken.

Educatie

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur) en indien van toepassing besteedt de taxateur minimaal 20 uur aan continue beroepsontwikkeling (CPD) conform het beleid van de RICS.

Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal aantal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Een plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan op basis van IVS gestelde eisen.

Voordat dit advies is uitgebracht zijn de werkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het NRVT Reglement gedrags- en beroepsregels.

De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

Interne kwaliteitsborging

NLhave heeft een interne procedure voor kwaliteitsmanagement op basis van ISO 9001.

De taxateurs volgen het Regelement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT dat de vereisten bevat waaraan de opdracht en het daaruit voortvloeiende rapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.

In geval van een klacht van een opdrachtgever geldt de tuchtrechtspraak van het NRVT. Het NRVT tuchtcollege toetst uitsluitend aan de NRVT-regelgeving. Daarnaast hanteert NLhave de klachtafhandelingsprocedure van de RICS.

Waardepeildatum : 1 januari 2026

Door gemeente Albrandswaard in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard			
sectie	nummer	Opp.(m²) geheel	Opp.(m²) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m²	Totaal
A	2316	3.050	3.050	Agrarisch	Groen	€ 10,00	€ 30.500,00
A	2001	16.165	16.165	Agrarisch	Groen / Recreatie/ Volkst.	€ 12,50	€ 202.062,50
A	2430	12.830	12.830	Recreatie Volkstuin	Wonen	€ 13,15	€ 168.714,50
A	2448	4.320	4.320	Groen	Wonen / Parkeren	€ 13,15	€ 56.808,00
A	2346	1.440	700	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 45.500,00
			740	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2345	1.730	1.274	Verkeer-Verblijfsgebied	Wonen	€ 65,00	€ 82.810,00
			456	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3149	2.786	1.586	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	2403	6.894	4.192	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
A	3164	1.102	300	Verkeer-Verblijfsgebied	Verkeer-Verblijfsgebied		€ 1,00
		50.317	**45.613**		*(afgerond)*	€ 13,15	**€ 600.000,00**

Door Woningbouwver. "Poortugaal" in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom bij Woningbouwvereniging "Poortugaal"					
sectie	nummer	Opp.(m²) geheel	Opp.(m²) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m²	Totaal		Aantal Woningen
A	1669	826	826	Wonen	Wonen	€ 534,77	€ 441.720,00	Kerkachterweg 3 t/m 13, Poortugaal	6
A	1668	684	684	Wonen	Wonen	€ 435,32	€ 297.756,00	Kerkachterweg 15 t/m 21, Poortugaal	4
A	2405	885	885	Wonen	Wonen	€ 499,12	€ 441.720,00	Kerkachterweg 23 t/m 33, Poortugaal	6
A	2344	2.090	2.090	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 542,33	€ 1.133.460,00	Schutskooistraat 1 t/m 35, Poortugaal	18
A	2343	4.640	4.640	Wonen	Wonen / Verkeer / Groen	€ 488,56	€ 1.133.460,00	Schutskooistraat 2 t/m 336, Poortugaal	18
							€ 1.133.460,00	Repelstraat 1 t/m 35, Poortugaal	18
A	1708	807	807	Wonen	Wonen	€ 415,51	€ 335.320,00	Vlasstraat 1 t/m 9, Poortugaal	5
A	1704	1.395	1.395	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 394,00	€ 549.632,00	Vlasstraat 11 t/m 25, Poortugaal	8
A	2212	739	739	Wonen	Groen / Wonen	€ 380,75	€ 281.372,00	Repelstraat 2 t/m 8, Poortugaal	4
A	1702	2.148	2.148	Wonen	Wonen / Verkeer	€ 392,98	€ 844.116,00	Repelstraat 10 t/m 32, Poortugaal	12
A	1710	338	338	Wonen	Groen	€ 624,35	€ 211.029,00	Ouwelandseweg 2 t/m 6, Poortugaal	3
A	1707	586	586	Wonen	Groen	€ 728,59	€ 426.955,00	Ouwelandseweg 8 t/m 18, Poortugaal	6
		15.138	**15.138**			€ 477,61	**€ 7.230.000,00**	*€ 66.944,44 per woning*	108

Door diverse partijen in te brengen gronden ontwikkelingsplan "De vernieuwde Schutskooiwijk"

Kadastrale gemeente; POORTUGAAL				Gronden in eigendom gemeente Albrandswaard						
sectie	nummer	Opp.(m²) geheel	Opp.(m²) in plan	Bestemming Huidig	Bestemming Toekomstig	Prijs /m²	Totaal		Aantal Garages	Eigenaar
A	2429	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00	Oedenvliet 2, Poortugaal	1	Beukema, Eije
A	2428	56	56	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 110.000,00	Oedenvliet 4 t/m 10, Poortugaal	4	Geeve Beleggingen B.V.
A	2427	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00	Oedenvliet 10-122, Poortugaal	1	Beukelman C.T.
A	2426	14	14	Wonen / Functie Garage	Verkeer	€ 1.964,29	€ 27.500,00	Oedenvliet 14, Poortugaal	1	Geeve Beleggingen B.V.
		98	**98**			€ 1.964,29	**€ 192.500,00**		**7**	

Totaal 60.849 m² grond met een geraamde inbrengwaarde van : € 8.022.500,00

DCF rapportage exploitatie

Kerkachterweg 3-33, Ouwelandsestraat 2-18, Repelstraat 1-35, Schutskooistraat 1-36, Vlasstraat 1-25, 3171GC, 3171GL, 3171GM, 3171GN, 3171GR, 3171GS, 3171GT Poortugaal

Waarde op: 1-1-2026 | Taxateur: ing. Arènso Bakker Msc MRICS RT

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur BTW onbelast	737.659	756.034	771.465	786.826	802.495	818.477	834.744	851.371	868.331	885.630	903.275	921.272	939.596	958.320	977.419
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-2.272	-2.323	-2.370	-2.417	-2.466	-2.515	-3.848	-2.617	-2.669	-2.722	-2.777	-2.832	-4.333	-2.947	-3.006
Bruto huurinkomsten	**735.387**	**753.710**	**769.095**	**784.409**	**800.029**	**815.962**	**830.896**	**848.755**	**865.662**	**882.908**	**900.498**	**918.440**	**935.262**	**955.374**	**974.414**
OZB	-25.540	-26.178	-26.714	-27.249	-27.794	-28.350	-28.917	-29.495	-30.085	-30.686	-31.300	-31.926	-32.565	-33.216	-33.880
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-7.789	-7.984	-8.148	-8.310	-8.477	-8.646	-8.819	-8.996	-9.175	-9.359	-9.546	-9.737	-9.932	-10.130	-10.333
Verzekering	-13.022	-13.429	-13.773	-14.117	-14.470	-14.832	-15.203	-15.583	-15.973	-16.372	-16.781	-17.201	-17.631	-18.071	-18.523
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	**-46.351**	**-47.591**	**-48.635**	**-49.677**	**-50.741**	**-51.828**	**-52.939**	**-54.073**	**-55.233**	**-56.417**	**-57.627**	**-58.864**	**-60.127**	**-61.418**	**-62.737**
Verhuurcourtage	-1.527	-1.575	-1.615	-1.655	-1.697	-1.739	-2.674	-1.827	-1.873	-1.920	-1.968	-2.017	-3.101	-2.119	-2.172
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-2.036	-2.100	-2.153	-2.207	-2.262	-2.319	-3.565	-2.436	-2.497	-2.560	-2.624	-2.689	-4.135	-2.825	-2.896
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstand kosten	**-3.563**	**-3.674**	**-3.768**	**-3.863**	**-3.959**	**-4.058**	**-6.239**	**-4.264**	**-4.370**	**-4.479**	**-4.591**	**-4.706**	**-7.236**	**-4.944**	**-5.068**
Onderhoud	-128.562	-132.578	-135.972	-139.371	-142.855	-146.427	-150.087	-153.839	-157.685	-161.628	-165.668	-169.810	-174.055	-178.407	-182.867
Beheerkosten	-62.667	-64.625	-66.279	-67.936	-69.635	-71.376	-73.160	-74.989	-76.864	-78.785	-80.755	-82.774	-84.843	-86.964	-89.138
Oninbare huur	-7.377	-7.560	-7.715	-7.868	-8.025	-8.185	-8.347	-8.514	-8.683	-8.856	-9.033	-9.213	-9.396	-9.583	-9.774
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-198.606**	**-204.763**	**-209.966**	**-215.176**	**-220.515**	**-225.987**	**-231.595**	**-237.342**	**-243.232**	**-249.269**	**-255.456**	**-261.796**	**-268.294**	**-274.954**	**-281.779**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kasstroom	**486.867**	**497.682**	**506.726**	**515.694**	**524.814**	**534.089**	**540.123**	**553.076**	**562.827**	**572.742**	**582.823**	**593.074**	**599.605**	**614.057**	**624.830**
NCW Kasstromen	**469.576**	**446.519**	**422.914**	**400.371**	**379.025**	**358.812**	**337.550**	**321.530**	**304.371**	**288.123**	**272.739**	**258.173**	**242.806**	**231.310**	**218.947**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	**€ 7.816.560**
Marktwaarde KK	**€ 7.230.860**
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 7.230.000**

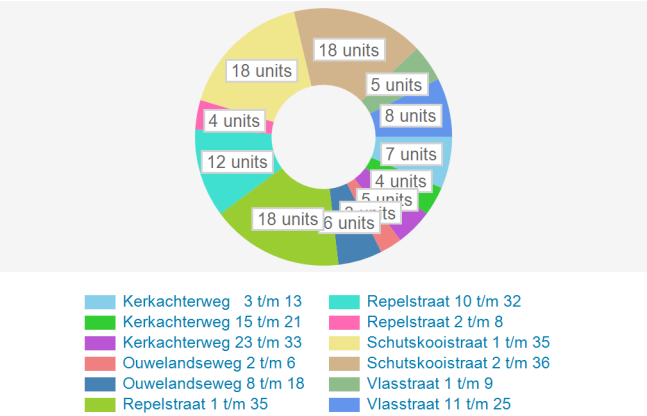
Disconteringsvoet	**7,50 %**
NCW Kasstroom	**€ 4.952.766**

Exit Yield	**6,75 %**
NCW Eindwaarde	**€ 2.863.795**

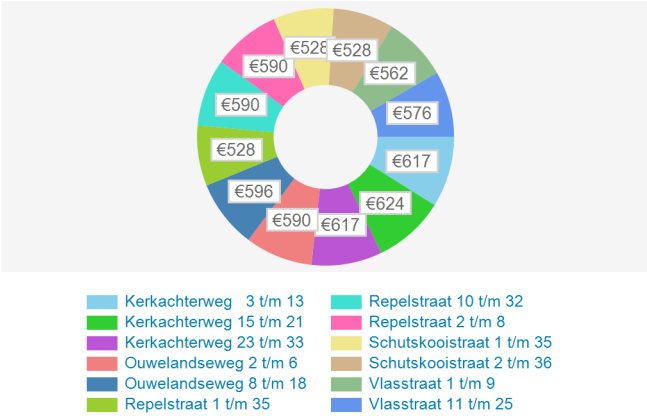
Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Kerkachterweg 3 t/m 13	Woningen	7	63	€ 617	€ 617	€ 617	€ 235.000
Kerkachterweg 15 t/m 21	Woningen	4	66	€ 624	€ 624	€ 624	€ 257.000
Kerkachterweg 23 t/m 33	Woningen	5	63	€ 617	€ 617	€ 617	€ 245.000
Schutskooistraat 1 t/m 35	Woningen	18	53	€ 528	€ 528	€ 528	€ 216.000
Schutskooistraat 2 t/m 36	Woningen	18	53	€ 528	€ 528	€ 528	€ 225.000
Repelstraat 1 t/m 35	Woningen	18	53	€ 528	€ 528	€ 528	€ 223.000
Vlasstraat 1 t/m 9	Woningen	5	57	€ 562	€ 562	€ 562	€ 226.000
Vlasstraat 11 t/m 25	Woningen	8	58	€ 576	€ 576	€ 576	€ 238.000
Repelstraat 2 t/m 8	Woningen	4	59	€ 590	€ 590	€ 590	€ 258.000
Repelstraat 10 t/m 32	Woningen	12	59	€ 590	€ 590	€ 590	€ 248.000
Ouwelandseweg 2 t/m 6	Woningen	3	58	€ 590	€ 590	€ 590	€ 196.000
Ouwelandseweg 8 t/m 18	Woningen	6	60	€ 596	€ 596	€ 596	€ 188.500

RUIMTE TYPE VERDELING



TOTAAL MARKTHUUR P/M PER RUIMTE TYPE IN EUR



Waarderapport woningen

Kerkachterweg 3-33, Ouwelandsestraat 2-18, Repelstraat 1-35, Schutskooistraat 1-36, Vlasstraat 1-25, 3171GC, 3171GL, 3171GM, 3171GN, 3171GR, 3171GS, 3171GT Poortugaal | Waarde op: 1-1-2026

Taxateur: ing. Arènso Bakker Msc MRICS RT

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaarde k.k.
	Kerkachterweg 3	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 5	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 7	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 9	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 11	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 13	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	66	617	2.594	35,02%	617	35,02%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 15	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 15 t/m 21	62	624	2.436	32,54%	624	32,54%	257.000	257.000	74.439
	Kerkachterweg 17	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 15 t/m 21	65	624	2.554	34,11%	624	34,11%	257.000	257.000	74.439
	Kerkachterweg 19	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 15 t/m 21	68	624	2.672	35,69%	624	35,69%	257.000	257.000	74.439
	Kerkachterweg 21	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 15 t/m 21	67	624	2.633	35,16%	624	35,16%	257.000	257.000	74.439
	Kerkachterweg 23	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 3 t/m 13	68	617	2.672	36,09%	617	36,09%	235.000	235.000	73.620
	Kerkachterweg 25	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 23 t/m 33	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	245.000	245.000	73.620
	Kerkachterweg 27	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 23 t/m 33	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	245.000	245.000	73.620
	Kerkachterweg 29	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 23 t/m 33	69	617	2.711	36,62%	617	36,62%	245.000	245.000	73.620
	Kerkachterweg 31	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 23 t/m 33	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	245.000	245.000	73.620
	Kerkachterweg 33	3171GC	Poortugaal	Kerkachterweg 23 t/m 33	62	617	2.436	32,90%	617	32,90%	245.000	245.000	73.620
	Schutskooistraat 1	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 3	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 5	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	61	528	2.397	37,85%	528	37,85%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 7	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 9	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 11	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
	Schutskooistraat 13	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970

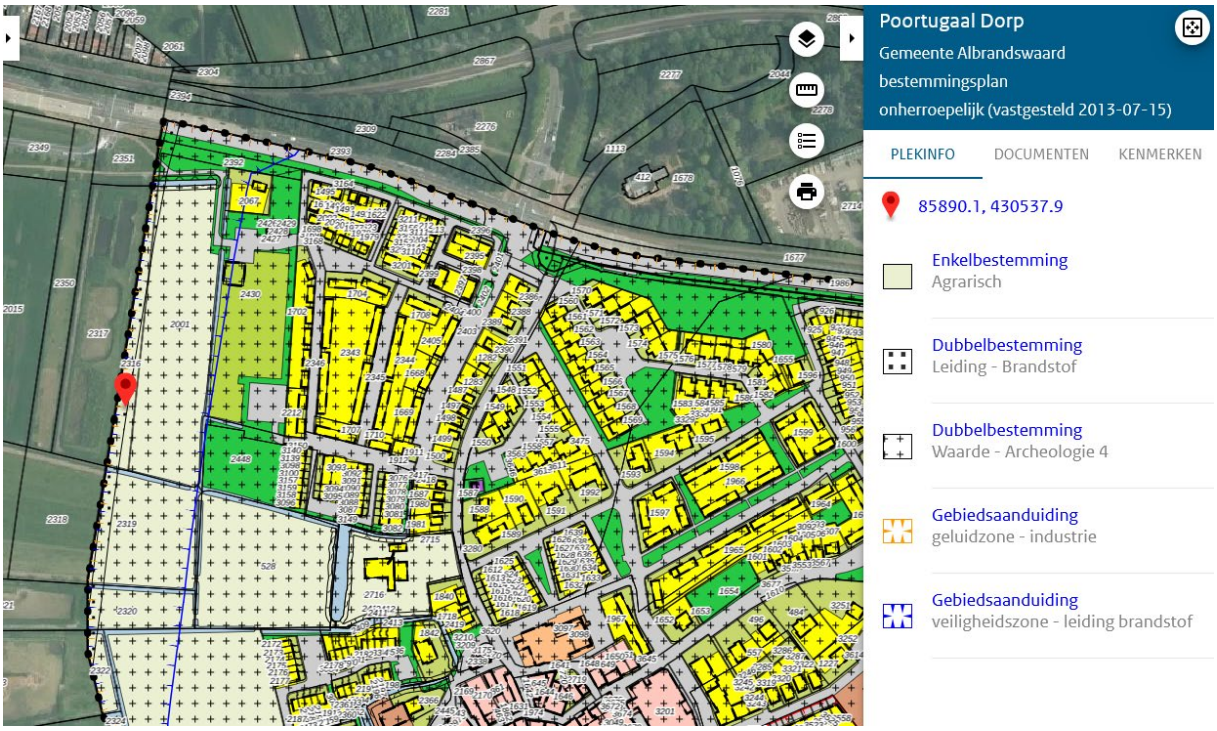
Schutskooistraat 15	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 17	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 19	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 21	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 23	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 25	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 27	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 29	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 31	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 33	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 35	3171GR	Poortugaal	Schutskooistraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	216.000	216.000	62.970
Schutskooistraat 2	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 4	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 6	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 8	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 10	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 12	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 14	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 16	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 18	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 20	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 22	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 24	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 26	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 28	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970

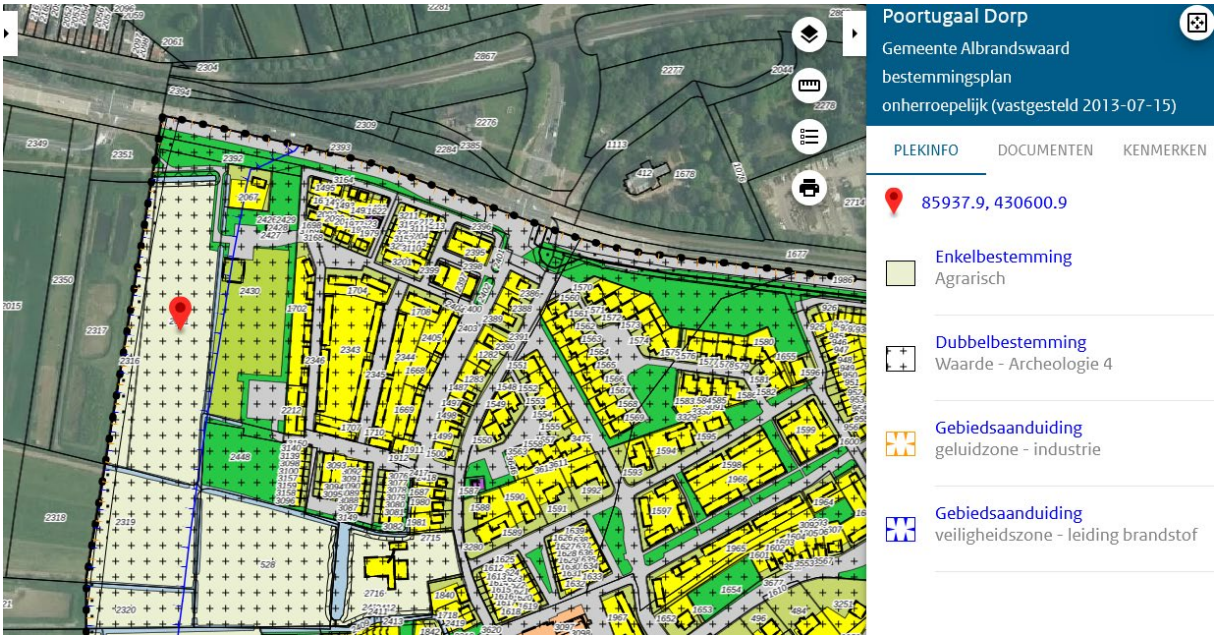
Schutskooistraat 30	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 32	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 34	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Schutskooistraat 36	3171GS	Poortugaal	Schutskooistraat 2 t/m 36	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	225.000	225.000	62.970
Repelstraat 3	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 1	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 5	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 7	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	61	528	2.397	37,85%	528	37,85%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 9	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 11	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 13	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 15	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 17	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 19	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 21	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 23	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 25	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 27	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 29	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 31	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 33	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Repelstraat 35	3171GM	Poortugaal	Repelstraat 1 t/m 35	53	528	2.083	32,88%	528	32,88%	223.000	223.000	62.970
Vlasstraat 1	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 1 t/m 9	60	562	2.358	34,95%	562	34,95%	226.000	226.000	67.064
Vlasstraat 3	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 1 t/m 9	54	562	2.122	31,46%	562	31,46%	226.000	226.000	67.064
Vlasstraat 5	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 1 t/m 9	60	562	2.358	34,95%	562	34,95%	226.000	226.000	67.064

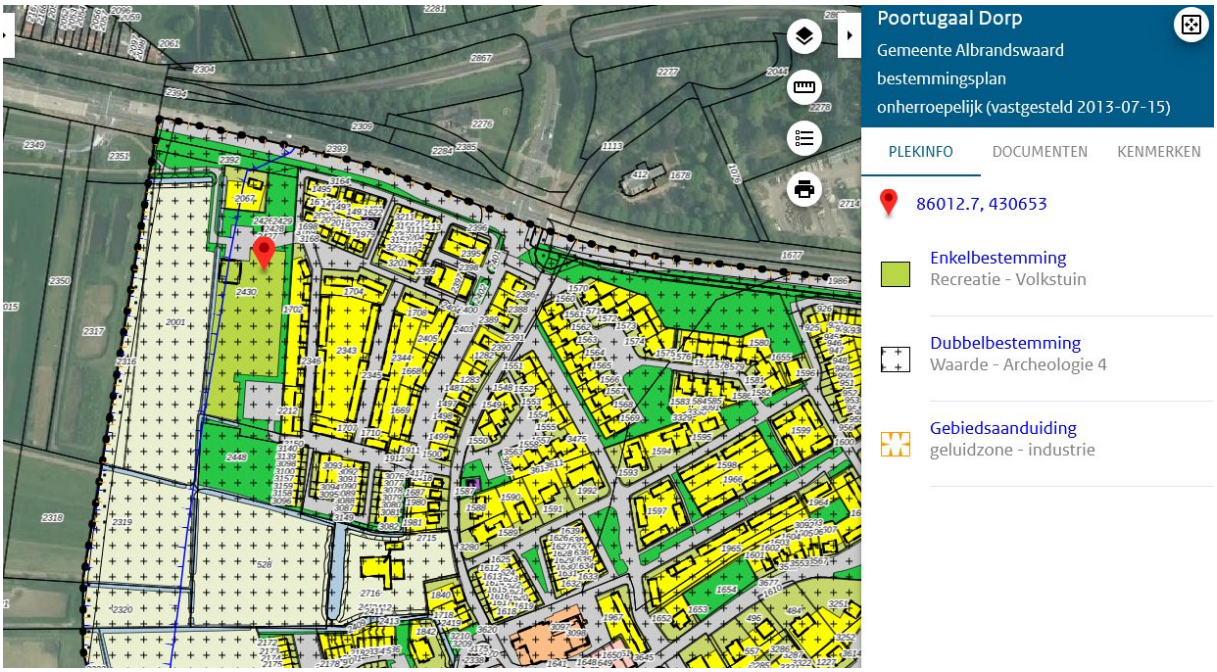
Vlasstraat 7	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 1 t/m 9	52	562	2.043	30,29%	562	30,29%	226.000	226.000	67.064
Vlasstraat 9	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 1 t/m 9	57	562	2.240	33,21%	562	33,21%	226.000	226.000	67.064
Vlasstraat 11	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	59	576	2.318	33,55%	576	33,55%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 13	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	60	576	2.358	34,12%	576	34,12%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 15	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	52	576	2.043	29,57%	576	29,57%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 17	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	59	576	2.318	33,55%	576	33,55%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 19	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	62	576	2.436	35,26%	576	35,26%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 21	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	60	576	2.358	34,12%	576	34,12%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 23	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	52	576	2.043	29,57%	576	29,57%	238.000	238.000	68.704
Vlasstraat 25	3171GT	Poortugaal	Vlasstraat 11 t/m 25	60	576	2.358	34,12%	576	34,12%	238.000	238.000	68.704
Repelstraat 2	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 2 t/m 8	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	258.000	258.000	70.343
Repelstraat 4	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 2 t/m 8	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	258.000	258.000	70.343
Repelstraat 6	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 2 t/m 8	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	258.000	258.000	70.343
Repelstraat 8	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 2 t/m 8	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	258.000	258.000	70.343
Repelstraat 10	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 12	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 14	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 16	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 18	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 20	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 22	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 24	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 26	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 28	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
Repelstraat 30	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343

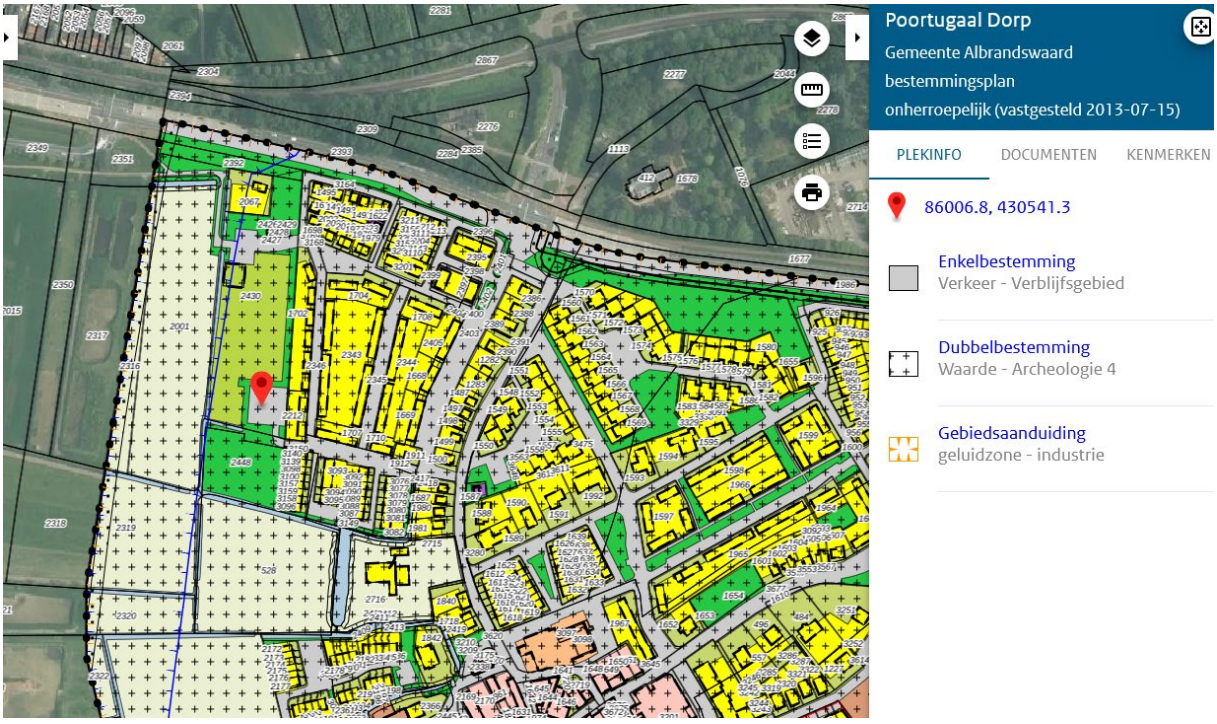
	Repelstraat 32	3171GN	Poortugaal	Repelstraat 10 t/m 32	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	248.000	248.000	70.343
	Ouwelandsestraat 2	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 2 t/m 6	54	590	2.122	29,99%	590	29,99%	196.000	196.000	70.343
	Ouwelandsestraat 4	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 2 t/m 6	59	590	2.318	32,77%	590	32,77%	196.000	196.000	70.343
	Ouwelandsestraat 6	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 2 t/m 6	62	590	2.436	34,44%	590	34,44%	196.000	196.000	70.343
	Ouwelandsestraat 8	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	62	596	2.436	34,04%	596	34,04%	188.500	188.500	71.159
	Ouwelandsestraat 10	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	62	596	2.436	34,04%	596	34,04%	188.500	188.500	71.159
	Ouwelandsestraat 12	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	54	596	2.122	29,65%	596	29,65%	188.500	188.500	71.159
	Ouwelandsestraat 14	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	62	596	2.436	34,04%	596	34,04%	188.500	188.500	71.159
	Ouwelandsestraat 16	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	54	596	2.122	29,65%	596	29,65%	188.500	188.500	71.159
	Ouwelandsestraat 18	3171GL	Poortugaal	Ouwelandseweg 8 t/m 18	66	596	2.594	36,24%	596	36,24%	188.500	188.500	71.159
Totaal					**6.127**	**60.601**	**240.770**	**33,11%**	**60.601**	**33,11%**	**24.611.000**	**24.611.000**	**7.230.000**

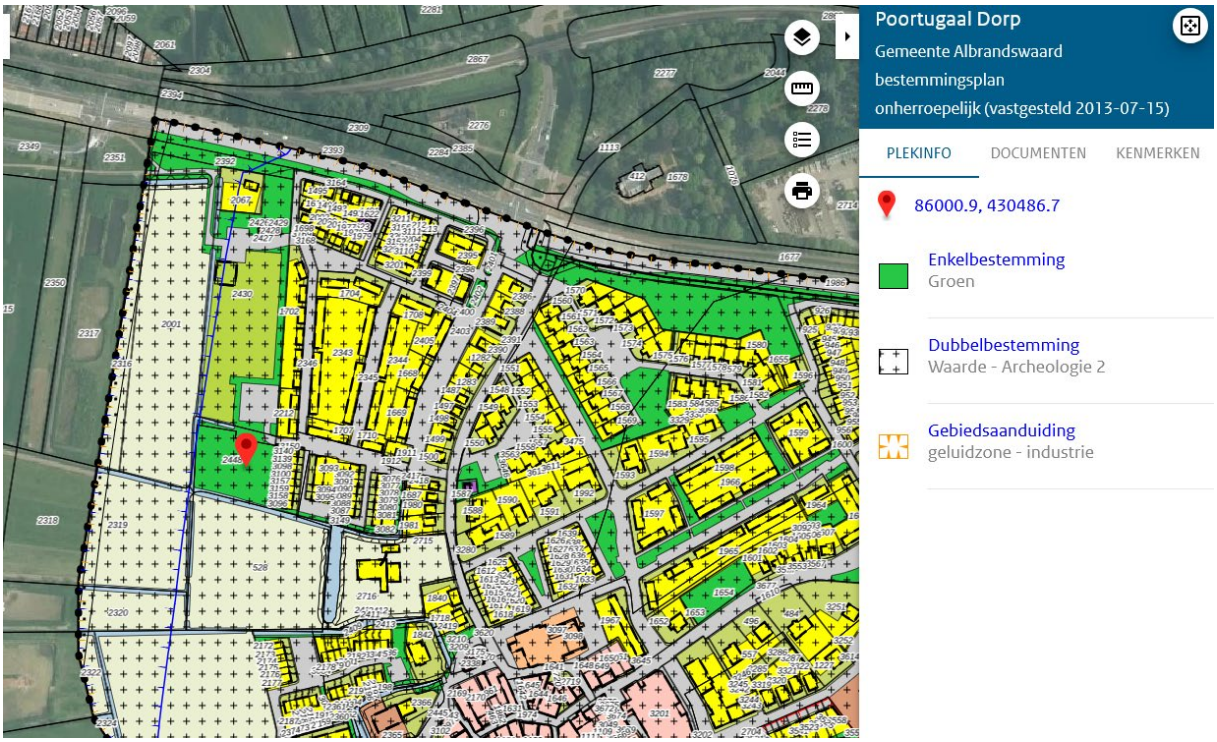
Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	**33,11%**
Leegwaarde	**24.611.000**
Leegwaarderatio	**29,38%**
Huur / leegwaarde ratio t=0	**2,95%**

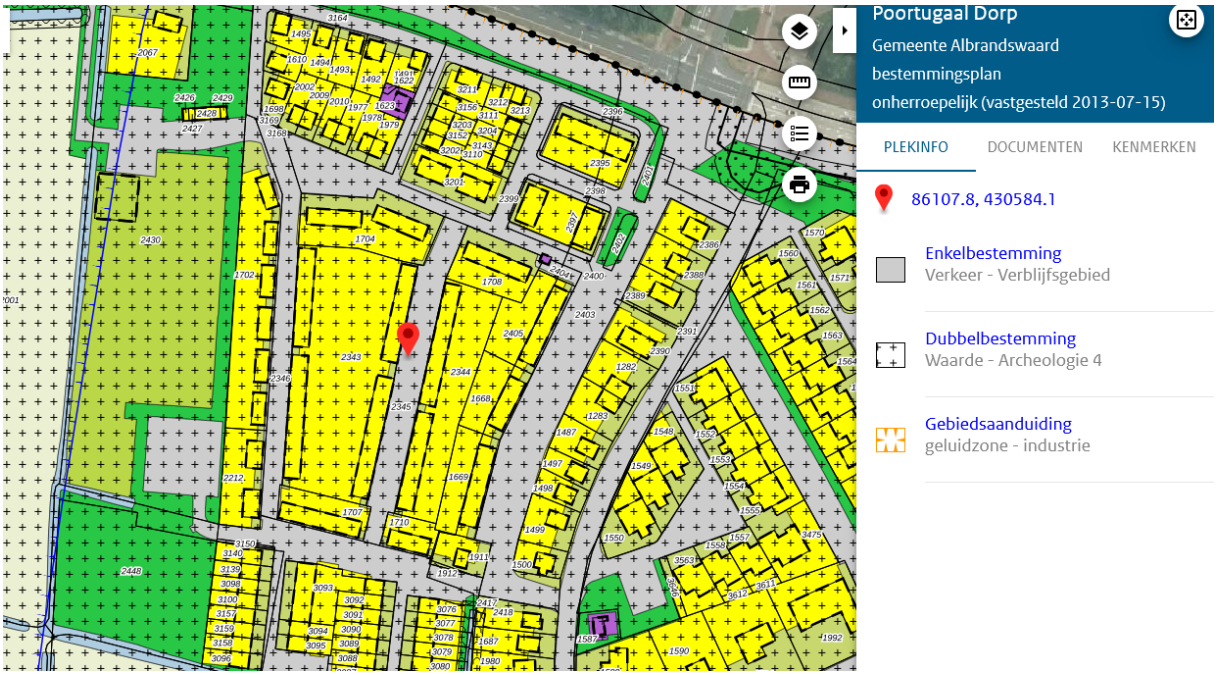

Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
85890.1, 430537.9
Enkelbestemming
Agrarisch
Dubbelbestemming
Leiding - Brandstof
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie
Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - leiding brandstof

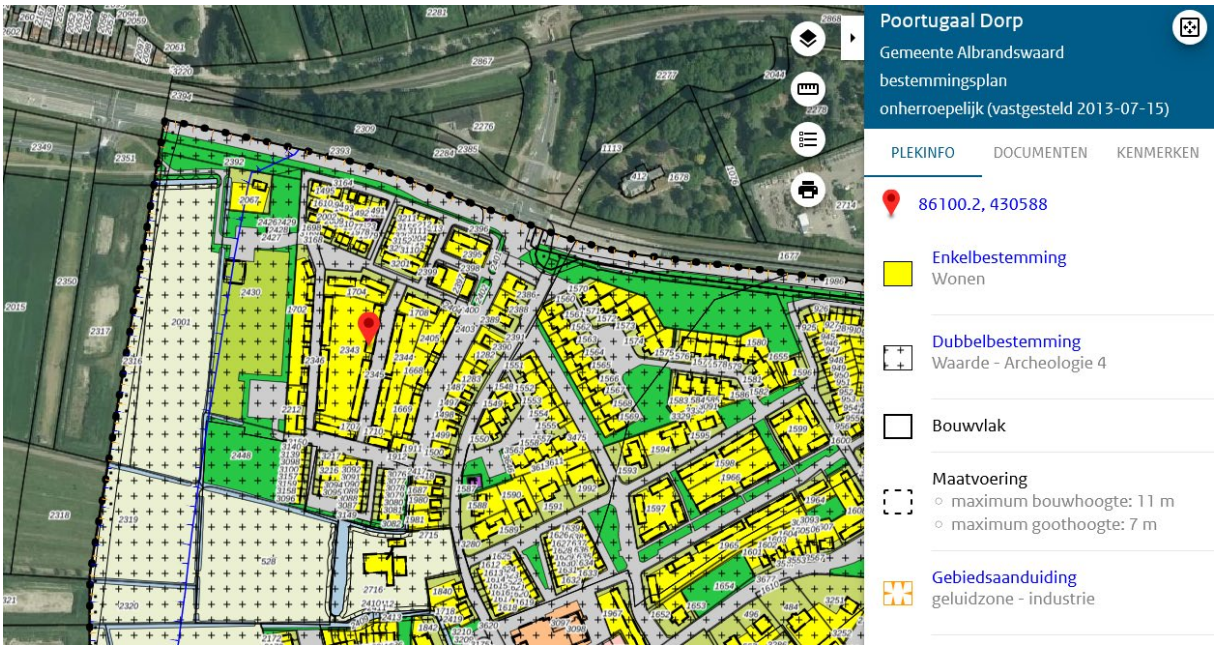

Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
85937.9, 430600.9
Enkelbestemming
Agrarisch
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie
Gebiedsaanduiding
veiligheidszone - leiding brandstof

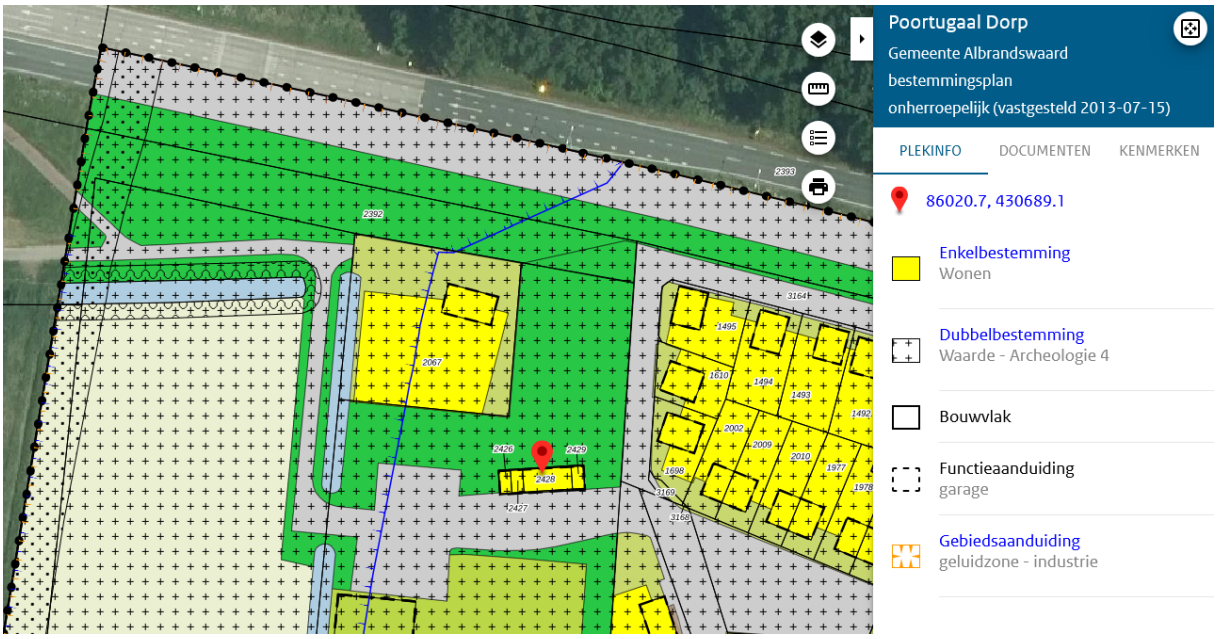

Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86012.7, 430653
Enkelbestemming
Recreatie - Volkstuin
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie


Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86006.8, 430541.3
Enkelbestemming
Verkeer - Verblijfsgebied
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie


Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86000.9, 430486.7
Enkelbestemming
Groen
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie


Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86107.8, 430584.1
Enkelbestemming
Verkeer - Verblijfsgebied
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie


Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86100.2, 430588
Enkelbestemming
Wonen
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Bouwvlak
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 11 m
maximum goothoogte: 7 m
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie


Poortugaal Dorp
Gemeente Albrandswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-15)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
86020.7, 430689.1
Enkelbestemming
Wonen
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4
Bouwvlak
Functieaanduiding
garage
Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.2 Bouwregels
3.3 Afwijken van de bouwregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden;
b. behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde landschappelijke waarden;
c. met de bijbehorende andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m, zoals erf- en terreinafscheidingen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Agrarisch hulpgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de bouw van een agrarisch hulpgebouw, zoals een dierenverblijf, onder de voorwaarde dat:

a. de perceelsoppervlakte ten minste 0,5 ha bedraagt;
b. de grondoppervlakte niet meer dan 30 m^2 mag bedragen;
c. de gezamenlijke grondoppervlakte van gebouwen niet meer dan 100 m^2 mag bedragen;
d. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
f. de afstand van gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 10 m moet bedragen.

3.3.2 Bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de bouw van een bedrijfsgebouw als uitbreiding van de gronden met de bestemming 'Wonen - Boerderij', indien dit voor een doelmatige bedrijfsuitoefening noodzakelijk is, onder de voorwaarde dat:

a. de grondoppervlakte van de uitbreiding in totaal niet meer dan 150 m^2 mag bedragen;
b. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 4 m mag bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 7 m mag bedragen;
d. de afstand van gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 3 m moet bedragen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen;
b. water;
c. voet- en fietspaden;
d. perceelsontsluitingswegen;
e. speelvoorzieningen;
f. straatmeubilair;
g. nautische verkeersvoorzieningen, gerelateerd aan de Oude Maas;
h. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

a. de inhoud van een nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 100 m^3;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat de bouwhoogte van nautische verkeersvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 15 Recreatie - Volkstuin

15.1 Bestemmingsomschrijving
15.2 Bouwregels
15.3 Afwijken van de bouwregels

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Volkstuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. volkstuinen;
b. dagrecreatie;
c. groenvoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke;
e. water.

15.2 Bouwregels

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. op iedere kavel met een oppervlakte van ten minste 100 m² mag worden gebouwd:
    1. een plantenkas waarvan de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 12 m², de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
    2. een bergruimte waarvan de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m², de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 15.2 voor de bouw van een gemeenschappelijke berging annex verenigingsruimte, met dien verstande dat:

a. de totale grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m²;
b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u);
b. pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. groenvoorzieningen en water;
g. straatmeubilair;
h. nutsvoorziening;
i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
j. bruggen.

19.2 Bouwregels

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande:

a. geen gebouwen mogen worden gebouwd met uitzondering van straatmeubilair;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving
22.2 Bouwregels
22.3 Afwijken van de bouwregels
22.4 Specifieke gebruiksregels
22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel;
c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening;
d. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garages;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garage' tevens voor garages;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' uitsluitend voor fietsenstallingen, bergingen, carports en garages;
g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor de opslag van goederen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'groen' tevens groenvoorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor een kantoor;
j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm' tevens voor bijzondere woonvormen;
l. tuinen en erven;
m. parkeervoorzieningen;
n. groenvoorzieningen en water.

22.2 Bouwregels

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
c. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan aangegeven, zover een aanduiding ontbreekt geldt het bestaande aantal woningen als maximum aantal woningen;
d. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd mits:
    1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan:
        - 75 m^2 voor vrijstaande- en hoekwoningen;
        - 40 m^2 voor tussenwoningen;
        - voor gestapelde woningen is de bouw van bijgebouwen niet toegestaan;
    2. het perceelsgedeelte gelegen achter de woning tussen het verlengde van de zijgevels en/of gemeenschappelijke scheidingsmuur (-muren) van de woning voor ten minste 40% onbebouwd en onoverdekt blijft met een minimum van 35 m^2;
    3. indien het voorgaande (d2) er toe zou leiden dat in het geheel geen erfbebouwing mag worden opgericht, mag desondanks een bijgebouw van 10 m^2 worden gebouwd;
    4. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte en/of praktijkruimten dient altijd aan de woning te geschieden;
    5. met betrekking tot de bouwhoogte van bijgebouwen en uitbreidingen van woonruimte geldt:
        - voor vrijstaande bijgebouwen de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m;
        - voor aangebouwde bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte mag de goothoogte niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bijbehorende woning tot een maximum van 4 m en de bouwhoogte 6 m;
e. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen in afwijking van het voorgaande uitsluitend huishoudelijke bergruimten en stallingen voor motorvoertuigen worden gebouwd waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mogen in afwijking van het bepaalde onder d5 uitsluitend fietsenstallingen, bergingen, carports en garages worden gebouwd waarvan de de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,6 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
g. met betrekking tot de andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken mag bedragen:
    1. 2,70 m voor pergola's;
    2. 2,00 m voor erf- en terreinafscheidingen;
    3. 3,00 m voor overige bouwwerken.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 22.2 voor:

a. de bouw van een extra bouwlaag (met kap) op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
    1. de aanbouw of uitbouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
    2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
    3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy)
    4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
    5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.

b. het toestaan van een grotere gezamenlijke grondoppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen , mits:
    1. de aanbouw, uitbouw of bijgebouw met kap als bouwmassa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
    2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
    3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy)
    4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
    5. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6,5 m.

c. de bouw van een dakterras op een aanbouw of uitbouw aan de woning, mits:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m boven de bouwhoogte van de aanbouw of uitbouw;
    2. geen aantasting plaatsvindt van de gewenste stedenbouwkundige structuur;
    3. het bouwplan geen afbreuk doet aan de belangen van omwonenden (bezonning, privacy).

22.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen het bouwvlak is een bed-and-breakfast toegestaan, met dien verstande dat:

a. de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing;
b. nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate hinder mogen ondervinden;
c. het aantal slaapverblijven maximaal 7 bedraagt;
d. bij de slaapverblijven geen zelfstandige kookgelegenheden zijn toegestaan;
e. een nachtregister moet worden bijgehouden;
f. het maximale oppervlakte per slaapverblijf niet meer dan 30 m² mag bedragen;
g. het nachtverblijf niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
h. voorzien wordt in 1 parkeerplaats per slaapverblijf op eigen terrein.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 22.4, met dien verstande dat:

a. de bed-and-breakfast-voorziening in een ten dienste van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouw mag worden gebouwd;
b. de woning als zodanig herkenbaar blijft;
c. de woonfunctie dan wel de agrarische functie gehandhaafd blijft;
d. de bed-and-breakfast-voorziening:
    1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening niet is toegestaan;
    2. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex niet wordt aangetast;
    3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed;
    4. geen onevenredige nadelige gevolgen zal opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven
e. de veiligheid van de voorziening wordt gewaarborgd, met inachtneming van de bepalingen uit het Bouwbesluit.

kadaster

BETREFT
Ede C 6075

UW REFERENTIE
NLhave

GELEVERD OP
08-04-2025 - 17:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11202670646

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-04-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Ede C 6075 Kadastrale objectidentificatie: 079460607570000		
Kadastrale grootte	10.137 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	175422 - 448544		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 128.125	**Koopjaar**	2023
Ontstaan uit	Ede C 5828		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17667/6 Arnhem	**Ingeschreven op**	19-05-1999

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86911/52 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	17-07-2023 om 13:46
Naam gerechtigde	Reek & WJ Vastgoedontwikkelingen I B.V.		
Adres	Nieuwe Hemweg 50 1013 CX AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		

KvK-nummer 87496976 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 50831/127 **Ingeschreven op** 13-10-2006 om 11:16

Naam gerechtigde Gemeente Ede

Adres Bergstraat 4
6711 DD EDE

Statutaire zetel EDE

KvK-nummer 09215646 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Twee rijrichtingen, langsparkeren

Woonstraat, wegen, grond-, weg- en waterbouw



Provincie: Zuid-Holland
Gemeente: Albrandswaard
Stadsdeel: Poortugaal

Woonstraat, twee rijrichtingen met aan één zijde langsparkeren en aan twee zijden trottoir. Wegverharding en parkeerstroken van straatklinkers, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. molgoot, opsluitbanden en straatkolken. Eenvoudige verlichting: aluminium mast ca. 4-5 m¹ hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeerverharding of trottoir. Riolering heeft een gescheiden systeem (hemelwater en vuilwaterafvoer) met huisaansluiting per 5 m¹. Groen: bomen in parkeerverhardingsstrook. Kosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefonie, electra en kabel) t.b.v. woningen.

BVO: 1,00 m²	m¹: 0,09 m¹

Details

Vaste inrichting	eh	€ / eh	€ / BVO
(22) Grondwerken	(m¹) 1,00	€ 21,-	€ 21,-
(23) Drainage	(m¹) 1,00	€ 3,-	€ 3,-
(25) Leidingwerk	(m¹) 1,00	€ 24,-	€ 24,-
(26) Kabelwerk	(m¹) 1,00	€ 4,-	€ 4,-
(28) Funderingslagen	(m¹) 1,00	€ 20,-	€ 20,-
(31) Wegverharding	(m¹) 1,00	€ 63,-	€ 63,-
(32) Wegbebakening	(m¹) 1,00	€ 1,-	€ 1,-
(34) Verlichting	(m¹) 1,00	€ 3,-	€ 3,-
(51) Groenvoorzieningen	(m¹) 1,00	€ 4,-	€ 4,-
(61) Werkzaamheden algemene aard	(m¹) 1,00	€ 2,-	€ 2,-
Totaal vaste inrichting / BVO			€ 144,-

Indirecte bouwkosten	eh	€ / eh	€ / BVO
Directe bouwkosten / BVO			€ 144,-
Totaal indirecte bouwkosten	21,1 %	€ 144,-	€ 30,-
Totaal Bouwkosten (excl. BTW) / BVO			€ 174,-