



Taxatierapport

**t.b.v. het bepalen van de inbrengwaarde van
een drietal perceelgedeelten grond onderdeel
uitmakend van het exploitatiegebied
Volgerlanden - Oost**

Projectnummer 0435640.00
Definitief
20 november 2018

Taxatierapport

**t.b.v. het bepalen van de inbrengwaarde van een drietal perceelgedeelten
grond onderdeel uitmakend van het exploitatiegebied Volgerlanden - Oost**

projectnummer 0435640.00

Definitief
20 november 2018

Auteurs

Dhr. L. Neetens RT

Opdrachtgever

De Volgerlanden
Postbus 34
4340 AA Hendrik Ido Ambacht
De heer H.M.B. Huisman

Colofon

Projectgroep bestaande uit

L. Neetens RT/RMT
M. Höppener

Tekstbijdragen

L. Neetens RT/RMT

datum vrijgave 20-11-2018	beschrijving revisie 00 Definitief
------------------------------	---------------------------------------

goedkeuring G.A. Damen

vrijgave A. van Dongen

B.A. conform
e-mail 20-11-18.

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	2
1.3	Opdrachtnemer	2
1.4	Verklaringen	2
1.4.1	Verklaring onafhankelijkheid	2
1.4.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	2
1.4.3	Verklaring geen zakelijk belang	2
1.4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	2
1.5	Voorwaarden	3
1.5.1	Van toepassing zijnde tuchtrecht	3
1.5.2	Plausibiliteit	3
1.6	Informatiebronnen	3
1.7	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen	3
1.8	Inspectie	3
1.9	Waardepeildatum	4
1.10	Gebeurtenissen na taxatie	4
1.11	Gehanteerde valuta	4
1.12	Eerdere taxaties	4
1.13	Duurzaam ondernemen	4
2	Kadastrale en plaatselijke aanduiding	5
2.1	Rechten	5
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	6
2.3	Monument	6
2.4	Overige beperkingen	6
3	Omschrijving van het getaxeerde	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Locatieomschrijving	7
3.3	Planologische kenmerken	7
3.4	Vergunningen	10
3.5	Hypotheek	10
3.6	Courantheid	10
3.7	Asbesthoudende stoffen	10
4	Waardebepaling	11
4.1	Algemene uitgangspunten	11
4.2	Rechten van derden inzake taxatie	12
4.3	Methode	12
4.3.1	Taxatieonzekerheid	14
4.4	Markt	14

5	Taxatie	16
5.1	SWOT-analyse	16
5.2	Verhuur- en verkoopbaarheid	16
5.3	Waardebepaling	16
6	Bibliografie	22
7	Afkortingen en begrippen	23
7.1	Afkortingen	23
7.2	Begrippen	23
7.3	Plausibiliteitsverklaring	26
Bijlage 1 Kadastrale berichten		29
Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde		31
Bijlage 3 Bestemmingsplan		33
Bijlage 4 Waarderingstabellen		35

1 Algemeen

1.1 Opdracht

In het kader van de realisatie van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' van de gemeente Hendrik Ido Ambacht (hierna: 'de gemeente') uit 2011 heeft de gemeente een exploitatieplan opgesteld (laatstelijk herzien in oktober 2018). De taxatie van de inbrengwaarde taxatie behorend bij het Exploitatieplan is in 2011 door de taxateurs ing. G.J. Tates RT en ing. F. Frerichs RT van Antea Group (destijds nog Oranjewoud) opgemaakt.

In verband met de voortgang van de ontwikkeling en het voortschrijden van inzicht is de gemeente voornemens het exploitatiegebied uit te breiden met een drietal perceelsgedeelten grond (totale oppervlakte circa 1.46.46 hectare). Ook voor de aan het exploitatiegebied toe te voegen gronden dient de inbrengwaarde te worden bepaald.

U heeft Antea Group gevraagd offerte uit te brengen voor de betreffende werkzaamheden.

Zoals al aangegeven betreft de opdracht alleen de taxatie van de nieuw in te brengen drie perceelsgedeelten grond met een totale oppervlakte van 1.46.46 ha; echter omdat deze gronden wel onderdeel uitmaken van één en het zelfde complex / exploitatiegebied (Volgerlanden – Oost als geheel) brengt dit – zoals besproken en in onze offerte verder toegelicht – met zich mee dat de complexwaarde van het gehele complex Volgerlanden-Oost bepaald dient te worden naar de huidige peildatum en vervolgens (alleen) omgeslagen te worden over de percelen van het uitbreidingsgebied. Voor de in 2011 ingebrachte en getaxeerde gronden verandert de inbrengwaarde en de peildatum ten gevolge van deze taxatie – behoudens eventuele indexering – in casu niet.

Op aangeven van opdrachtgever is er voor de waardebepaling voorts van uitgegaan dat der nog geen handelingen aan de onderhavige gronden hebben plaatsgevonden en dat – indien de complexwaarde van de gronden hoger blijkt dan de gebruikswaarde – uitgegaan dient te worden van "ruwe" zogenaamde bouwgrond; dit aspect dient te worden beschouwd als een bijzonder uitgangspunt in deze taxatie.

Voor in het verleden in het exploitatiegebied gedane aankopen waarbij er sprake van was dat de koopsom omgerekend naar de prijs per vierkante m2 hoger lag dan de in deze taxatie bepaalde complexwaarde (objecten waarbij zogenaamde excessieve verwervingskosten aan de orde zijn), is er op aangegeven van de gemeente voor gekozen voor deze objecten geen nieuwe taxatie naar de huidige peildatum uit te voeren. Het gegeven dat toegekende waarde van deze objecten slechts als aftrekpost in de verrekeningslag van de complexwaarde zal worden gehanteerd (de inbrengwaarde van deze objecten wordt niet opnieuw geraamd), alsmede dat omvang van de extra in de exploitatie te nemen gronden beperkt is en dat het eigendom van deze gronden bij de gemeente Hendrik Ido Ambacht rust, heeft ons in overleg met opdrachtgever doen besluiten voor deze objecten de daadwerkelijke gerealiseerde en door opdrachtgever aangereikte koopsommen aan te houden. Ook dit dient te worden beschouwd als een bijzonder uitgangspunt.

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

1.2 Opdrachtgever

De Volgerlanden
Postbus 34
4340 AA Hendrik Ido Ambacht
De heer H.M.B. Huisman

1.3 Opdrachtnemer

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

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- De heer L. Neetens, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer RT952790996 en ingeschreven bij de Stichting Certificering Voor Makelaars en Taxateurs onder nummer 10A1457SCVM, verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Almere, per adres Monitorweg 29 te Almere (Postbus 10044, 1301 AA Almere).
- De M. Höppener, adviseur Vastgoed en Recht, verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Almere, per adres Monitorweg 29 te Almere (Postbus 10044, 1301 AA Almere).

1.4 Verklaringen

1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekenden verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekenden verklaren niet bij een eerdere taxatie, waarvan de objectafbakening voor een groot deel overeen kwam met de onderhavige objectafbakening, betrokken te zijn geweest. Antea Group heeft in de personen van de taxateur ing. G.J. Tate RT en ing. F. Frerichs RT in 2011 wel de inbrengwaarde behorend bij het destijds opgestelde exploitatieplan getaxeerd. De gronden van de onderhavige uitbreiding van het exploitatiegebied waren hierin overigens niet betrokken.

1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekenden verklaren verder geen zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

1.5 Voorwaarden

1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.5.2 Plausibiliteit

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

1.6 Informatiebronnen

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

1.7 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

Complexwaarde

Bij de waardebepaling moet er rekening mee worden gehouden, dat de te onteigenen (in te brengen) gronden deel uitmaken van een groter geheel. In die situatie moet worden beoordeeld, of de complexwaarde, waarbij alle baten en lasten en de planologische bestemming voor de onroerende zaken, die samen het complex uitmaken worden 'geëgaliseerd', voldoende recht doet aan de werkelijke verkoopwaarde van de onroerende zaak, als de onteigening wordt weggedacht. Op basis van artikel 40d van de Onteigeningswet beïnvloedt namelijk elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex.

Inbrengwaarde

Dit is de waarde, die de grond overeenkomstig artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet heeft. Dit is de zogenaamde "werkelijke waarde", in het kader van de Wvg ook wel "verkeerswaarde" genoemd. Voor het bepalen van de verkeerswaarde wordt volgens onteigeningsjurisprudentie gekozen voor de hoogste waarde van hetzij de huidige gebruikswaarde hetzij de complexwaarde (uitgaande van realisatie volgens het nieuwe bestemmingsplan). Als de complexwaarde gekozen wordt, vindt er een egalisatie van de waarden van de gronden plaats. Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als gevolg van de Onteigeningswet. Noodzakelijkheid en urgentie dienen daarbij aannemelijk gemaakt te worden.

1.8 Inspectie

Ondergetekende heeft het plangebied op 21 augustus 2018 ter plaatse opgenomen.

De taxateur heeft de locatie en/of het object volledig kunnen beoordelen. Het uitgangspunt is dat ook intern een bezichtiging plaatsvindt, tenzij de taxateur op basis van zijn professionele

inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht. Op uitdrukkelijk aangeven van de opdrachtgever, heeft er geen in pandige opname van de bebouwde eigendommen binnen het plangebied plaatsgevonden.

1.9 Waardepeildatum

Omdat de taxatie van de inbrengwaarde deel uitmaakt van het exploitatieplan, dient de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde en de overige kosten in principe de datum van vaststelling van het (herziene) exploitatieplan zijn. Omdat taxeren in de toekomst in principe niet mogelijk is en omdat de inbrengwaarde taxatie in de praktijk vóór de datum van vaststelling van het exploitatieplan zal worden opgemaakt, wordt als peildatum veelal geadviseerd een datum te kiezen die zo dicht mogelijk voor de datum van vaststelling van het exploitatieplan ligt. De beoogde vaststeldingsdatum van het onderhavige exploitatieplan is (als er geen zienswijzen worden ingediend) 5 februari 2019.

Op basis van het bovenstaande wordt **20 november 2018**, zijnde de datum van ondertekening van dit taxatierapport als waardepeildatum aangehouden.

1.10 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur, zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object en/of de huursituatie tussen waardepeildatum en de datum waarop dit taxatierapport tot stand is gekomen, welke een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.11 Gehanteerde valuta

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

1.12 Eerdere taxaties

In 2011 heeft Antea Group de inbrengwaarde eveneens bepaald voor het destijds in procedure te brengen exploitatieplan. Sindsdien is er een behoorlijk aantal variabelen gewijzigd. Eén van de wijzigingen betreft de objectafbakening, ten gevolge hiervan dient voor de onderhavige gronden de inbrengwaarde te worden vastgesteld naar de huidige peildatum.

1.13 Duurzaam ondernemen

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

2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding

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

Gemeente:	Sectie:	Nummer:	Ha	A	Ca	Te taxeren (ca.)
Hendrik-Ido-Ambacht	E	957	01	83	80	10.378 m2
Hendrik-Ido-Ambacht	E	963	01	27	50	9.981 m2
Hendrik-Ido-Ambacht	E	12026	01	42	90	3.875 m2
Totaal			89	25	43	14.646 m2



Figuur: Globale afbakening te taxeren gronden (blauwe lijn) – Bron: Kadaster online

Voor het bepalen van de complexwaarde zijn alle eigendommen binnen het exploitatiegebied doorgerekend in een residuele grondwaarde berekening teneinde de onder andere op basis hiervan bepaalde complexwaarde om te slaan over de voormelde te taxeren perceelsgedeelten. De kadastrale gegevens van de overige percelen / perceelsgedeelten binnen het exploitatiegebied zijn niet apart vermeld, omdat de inbrengwaarde van deze gronden niet (opnieuw) bepaald hoeft te worden. De totale oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt volgens opgave van opdrachtgever 63.17.81 hectare. Deze oppervlakte is in de waardebepalingen aangehouden.

2.1 Rechten

Bij de vaststelling van de waarde is geen rekening gehouden met eventueel verpacht zijn van de gronden (de taxatie is op basis van vrije levering), andere met de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of overige lasten. In het kader van deze opdracht is aangenomen dat er geen sprake is van dergelijke zakelijke rechten of lasten die van substantiële invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied.

Als publiekrechtelijke beperking staat bij alle kadastrale percelen die in deze taxatie zijn betrokken vermeld dat ze zijn betrokken in (een) Exploitatieplan conform de Wet ruimtelijke ordening.

Op perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 12026 rust tenslotte een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

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

2.3 Monument

Er is geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht.

2.4 Overige beperkingen

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

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Algemeen

De te taxeren eigendommen bestaan uit ongebouwde cultuurgronden.

3.2 Locatieomschrijving

Het exploitatiegebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Hendrik Ido Ambacht. De te taxeren percelen liggen centraal in het exploitatiegebied Volgerlanden - Oost ontsloten, aan de zuidoostzijde worden ze begrenst door de Jacobuslaan, die parallel langs de te taxeren percelen loopt, aan de zuidwestzijde aan de Vrouwgelenweg, die aan de kop van de percelen sectie E, nummers 957 en 12026 grenst. Aan de andere zijden grenzen de percelen aan andere braakliggende gronden binnen het exploitatiegebied.



Figuur: Afbakening te taxeren gronden – Bron: Ruimtelijke plannen.nl

3.3 Planologische kenmerken

Vigerende planologische regime

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

Naam BP / BV: "De Volgerlanden - Oost, uitwerkings- en wijzigingsgebied C1 - C2"

Vastgesteld op: 19 juni 2017



Figuur: Uitsnede verbeelding "De Volgerlanden - Oost, uitwerkings- en wijzigingsgebied C1 - C2" – Bron: Ruimtelijke plannen.nl

Conform de hierboven opgenomen verbeelding rust op de te taxeren gronden de bestemming:

- "Woongebied" met de functieaanduiding "specifieke vorm van woongebied - de laantjes".

Voorts ligt op een groot deel van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Op de peildatum was het nieuwe bestemmingsplan al vastgesteld en onherroepelijk. Ondanks het gegeven dat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden, dient beoordeeld te worden of de te taxeren (inbreng)waarde van de objecten op basis van de voormalige gebruikswaarde conform de oude bestemming, dan wel de complexwaarde op basis van de nieuwe (en inmiddels verankerde) bestemming leidend is.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven;
- rijwegen;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- bermen en bermsloten;
- groenvoorzieningen;
- straatmeubilair en afvalverzamelssystemen;
- kunstvoorwerpen;
- speelvoorzieningen;
- watgangen en waterhuishoudingsvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.4.3;

- l. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, nuts- en overige voorzieningen;

met dien verstande dat bij de inrichting van het gebied:

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de laantjes' wordt voldaan aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Laantjes' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de straatjes' wordt voldaan aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Straatjes' zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de laantjes' mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Laantjes' zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de straatjes' mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Straatjes' zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

Het oude planologische regime

Het voormalige bestemmingsplan "Volgerlanden – Oost" is destijds vastgesteld d.d. 7 november 2011. De onderhavige gronden hadden conform dit bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijk". Ondanks dat overheden voor de uitgifte van maatschappelijk bestemde, economisch niet rendabele gronden wel een vergoeding vragen, is ondergetekende van oordeel dat deze niet is gebaseerd op de beginselen van de marktwaarde. De prijs komt over het algemeen tot stand om kostendekkend te zijn.

Voor de taxatie is de vigerende bestemming "Woongebied" (welke naar het oordeel van ondergetekende de hoogste waarde vertegenwoordigd) derhalve leidend.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. voor sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen;
b. ter plaatse van aanduiding "detailhandel" voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" voor de bestaande dienstwoning;
d. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

Voor de bijbehorende artikelen van zowel het vigerende als het voormalige planologisch regime wordt verwezen naar bijlage 3.

3.4 Vergunningen

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

3.5 Hypotheek

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

3.6 Courantheid

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

3.7 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

4 Waardebepaling

4.1 Algemene uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

Algemeen

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten worden geleverd vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondergetekenden ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekenden aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest;
- Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Van de gebouwde objecten heeft geen inpandige opname plaatsgevonden; de objecten zijn getaxeerd op basis van een geveltaxatie vanaf de openbare weg;
- Voor de waardering van de objecten waarbij sprake is van zgn. excessieve verwervingskosten is op aangeven van opdrachtgever geen nieuwe taxatie door ondergetekenden opgemaakt; uitgegaan is van de daadwerkelijke verwervingskosten die zijn aangereikt door opdrachtgever;
- Voor de staat van de grond is op aangeven van opdrachtgever uitgegaan van de aanname dat er nog geen bewerking aan de grond heeft plaatsgevonden en dat er sprake is van zogenaamde ruwe bouwgrond; dit dient als bijzonder uitgangspunt te worden beschouwd.
- Een bouwkundige inspectie maakt geen deel uit van deze taxatie;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- Op onze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group 2014-2 van toepassing.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht.
- Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder de 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

4.2 Rechten van derden inzake taxatie

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

4.3 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen. Voor de bepaling van de te taxeren waarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Ook voor de onderhavige taxatie zijn verschillende methodes gebruikt om de inbrengwaarde van de verschillende objecten vast te stellen. Allereerst is voor alle percelen de zogenaamde ruwe bouwgrondwaarde bepaald. De ruwe bouwgrondwaarde is bepaald met behulp van twee methodes:

1. Residueel;
2. Comparatief.

Ad 1. De residuele methode

De residuele grondwaarde wordt verkregen door de opbrengsten van de ontwikkeling te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten hiervan. Het resterende bedrag (het residu) is het maximale bedrag dat een potentiële koper/ontwikkelaar voor de grond kan betalen. Uitgangspunt hierbij is dat deze koper de gronden tevens bouw- en woonrijp maakt, oftewel de grondexploitatie voert. Ook deze kosten dienen derhalve nog op de opbrengsten in mindering te worden gebracht.

In casu is de residuele methode gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde grondexploitatie (grex) en het beoogde bouwprogramma. De inhoud van de grex is op hoofdlijnen beoordeeld en wordt slechts aangepast als ondergetekenden er een significante ander opvatting op hebben. De kosten en opbrengsten van het bouwprogramma - de opstalexploitatie - zijn op basis van eigen marktonderzoek en onderzoek naar de bouwkosten bepaald door ondergetekenden.

Ad 2. Comparatieve methode

Aan de residuele grondwaardeberekening op basis van een specifiek voor een ontwikkeling geldende kosten en opbrengsten kleefte één groot nadeel. In de berekening zitten dermate veel

variabelen waaraan 'gedraaid' kan worden, waardoor de uitkomst bij op het oog kleine aanpassingen per onderdeel, de uitkomst onder aan de streep significant beïnvloed kan worden. Om deze reden verdient het aanbeveling de uitkomst uit de residuele berekening te controleren met daadwerkelijk op de markt gerealiseerde transacties van op onderdelen vergelijkbare objecten.

Zoals eerder vermeld wordt de inbrengwaarde van de grond/een object overeenkomstig artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet bepaald. Dit betreft de zogenaamde "werkelijke waarde", in het kader van de Wvg ook wel "verkeerswaarde" genoemd.

Voor het bepalen van deze waarde wordt volgens ontheeningsjurisprudentie gekozen voor de hoogste waarde van hetzij de huidige (inmiddels voormalige) gebruikswaarde ("Maatschappelijk"), hetzij de complexwaarde (ruwe bouwgrondwaarde) uitgaande van realisatie volgens het nieuwe (inmiddels vigerende) bestemmingsplan. In casu is voor alle te taxeren gronden de complex-/ruwe bouwgrondwaarde conform het (inmiddels vigerende) nieuwe bestemmingsplan leidend. Immers de ruwe bouwgrondwaarde van het geheel beoogde woongebied vertegenwoordigd zoals eerder ook reeds toegelicht, naar het oordeel van ondergetekenden een hogere waarde dan de waarde op de peildatum op basis van de destijds vigerende bestemming "Maatschappelijk".

Binnen het gehele exploitatiegebied is echter niet voor alle objecten de complexwaarde de hoogste waarde ten opzichte van de gebruikswaarde. Een klein deel van de objecten is verworven op basis van de destijds vigerende oude bestemming. Hierbij is sprake van excessieve verwervingskosten; de complexwaarde voor de resterende objecten (waaronder ook de onderhavige) dienen gecorrigeerd te worden met deze excessieve verwervingskosten. De waarde van deze objecten zijn door opdrachtgever aan ondergetekenden verstrekt en als zodanig in de taxatie verwerkt.

Complexwaarde

Bij de waardebepaling moet er rekening mee worden gehouden, dat de te ontheenen (in te brengen) gronden deel uitmaken van een groter geheel. In die situatie moet worden beoordeeld, of de complexwaarde, waarbij alle baten en lasten en de planologische bestemming voor de onroerende zaken, die samen het complex uitmaken worden 'geëgaliseerd', voldoende recht doet aan de werkelijke verkoopwaarde van de onroerende zaak, als de ontheening wordt weggedacht. Op basis van artikel 40d van de Ontheeningswet beïnvloedt namelijk elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex.

Inbrengwaarde

Dit is de waarde, die de grond overeenkomstig artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet heeft. Dit is de zogenaamde "werkelijke waarde", in het kader van de Wvg ook wel "verkeerswaarde" genoemd. Voor het bepalen van de verkeerswaarde wordt volgens ontheeningsjurisprudentie gekozen voor de hoogste waarde van hetzij de huidige gebruikswaarde hetzij de complexwaarde (uitgaande van realisatie volgens het nieuwe bestemmingsplan). Als de complexwaarde gekozen wordt, vindt er een egalisatie van de waarden van de gronden plaats. Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheeningsbesluit is genomen, of welke op ontheeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als gevolg van de Ontheeningswet. Noodzakelijkheid en urgentie dienen daarbij aannemelijk gemaakt te worden. Omdat de bebouwde objecten veelal door de gemeente, dan wel haar partners in het project, zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling is voor de bebouwde objecten de

inbrengwaarde op basis van een volledige schadeloosstelling gehanteerd; ondergetekenden hebben geen reden aan te nemen dat andere nog te verwerven objecten op een andere basis dan een volledige schadeloosstelling (dan wel minnelijk, dan wel middels een te voeren onteigeningsprocedure) zullen worden aangekocht.

4.3.1 Taxatieonzekerheid

Zoals we eerder hebben kunnen constateren is de complexwaarde leidend voor de waardebeoordeling van de onderhavige gronden. Daarmee is er een directe link met de op het gebied rustende planvorming. Als de planvorming verandert heeft dit invloed op zowel de kosten, de opbrengsten en de andere parameters. Ten gevolge hiervan kan dit haar weerslag hebben op de uitkomst van de taxatie.

Ook de economische omstandigheden kunnen zeer van invloed zijn op de vraag (en daarmee de waarde) naar als nieuwbouwwoningen. Momenteel zijn de marktomstandigheden zeer gunstig, zeker voor locaties als de onderhavige rondom de grote stad (Rotterdam). Echter tijdens de economische crisis tussen 2007 en 2013 hebben we kunnen zien dat de markt voor ontwikkelingslocaties ook vrijwel volledig weg kan vallen. Als de vraag door mogelijk slechter wordende economische omstandigheden wegvalt, zal dit van grote invloed op de uitkomst van de onderhavige taxatie zijn. Dit kan gedurende de looptijd van de exploitatie het geval zijn; alsdan dient te worden beoordeeld of de taxatie op basis van een structurele verandering moet worden geactualiseerd.

Uiteraard heeft ondergetekende getracht factoren als deze zo goed mogelijk in te schatten en in de taxatie getracht te verwerken; echter planvorming als de onderhavige is in het verleden weerbarstig gebleken; bovendien bestrijkt de fasering een langere waarin zich ontwikkelingen op allerlei gebieden kunnen voordoen die op dit moment nog niet zijn te voorzien. Mochten de omstandigheden significant wijzigen, dan zal moeten worden beoordeeld of de uitkomst van de taxatie hierop moeten worden aangepast middels een actualisatie.

4.4 Markt

De marktomstandigheden en de vraag naar nieuwbouwwoningen zijn landelijk, maar meer in het bijzonder in het gebied in- en om de grote steden, momenteel zeer goed. Nog onlangs melde het Algemeen Dagblad (AD) hierover het volgende:

Snel vele tienduizenden nieuwe woningen nodig. De regio Rotterdam moet in sneltreinvaart bouwen om wat lucht te krijgen op de woningmarkt. De vraag naar nieuwe huizen is vooral in de steden enorm, maar de productie komt daar bij lange na niet in de buurt.

Dit blijkt uit een nieuwe nota van de provincie Zuid-Holland:

„De woningbouwopgave is complexer dan in de Vinx-tijd.“ Aan de rand van steden schoten eind jaren 90 de nieuwe wijken uit de grond. De Rotterdamse regio is een van de belangrijkste gebieden waar ook nu heel veel moet gebeuren. Het gaat tot 2040 om ruim 75.000 nieuwe woningen. Meer dan een derde deel zou er binnen nu en twee jaar moeten staan. De stad is toenemend populair onder middenklasse gezinnen”

Maar ondanks de verhitte woningmarkt wordt er nog veel te weinig gebouwd, staat in de nota over de verstedelijking in Zuid-Holland. „Er is nog een grote opgave om de woningbouwproductie te versnellen en ervoor te zorgen dat de juiste woning op de juiste plek wordt gebouwd.”

De provincie ziet een enorme trek naar steden als Rotterdam en Den Haag, waar mensen willen werken en wonen. „Opvallend is dat de stad toenemend populair is onder gezinnen, vooral hoogopgeleide middenklasse gezinnen.”

Dat maakt het er niet eenvoudiger op. In steden bouwen wordt 'steeds complexer'. De provincie bezint zich op de vraag hoe ze problemen kan wegnemen om de woningbouw te versnellen.

Aan ambitie ontbreekt het de gemeenten niet. Gezamenlijk willen ze zelfs méér bouwen dan nodig is, maar in de praktijk lukt dat niet. Een van de problemen is dat tijdens de crisis minder plannen voor nieuwbouw zijn gemaakt. Dit zorgt voor 'een dip' in de huizenbouw over vijf jaar. Verder dreigt binnenkort zowel bij overheden als bouwondernemingen een tekort aan mankracht om de plannen te begeleiden en uit te laten voeren. Voor de langere termijn dienen zich nog meer hoofdbrekens aan. Een deel van de woningen is langzamerhand zo verouderd, dat ze moeten worden vervangen.

Terwijl de regio Rotterdam massaal moet bouwen, hebben de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee volgens de provincie de komende decennia voldoende aan enkele duizenden woningen. Vanaf 2030 is daar volgens de prognoses zelfs een overschot aan huizen.”

5 Taxatie

5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object met voorbeelden

Sterkte:	Kansen:
Ligging in de regio Rotterdam met grote (nieuwbouw) woningbehoefte	(Nog) meer gebruik maken van het moment door vraag en behoefte te koppelen aan financiële optimalisatie.
Grote zekerheid over beoogde woningbouwontwikkeling	Versnelde uitvoering (?)
Huidige goede conjunctuur	-
Zwakte:	Bedreigingen:
-	Tot wanneer blijft de woningmarkt zo goed (?) als deze nu is.
-	Relatief lange looptijd ontwikkeling waarin onvoorziene tegenslagen kunnen optreden.
-	Het onverhoopt niet realiseren van de laatste verwerving met mogelijk te voeren onteigeningsprocedure.

5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van de getaxeerde gronden als te ontwikkelen woongebied wordt; gelet op de al eerder aangehaald behoefte naar nieuwbouwwoningen in de regio Rotterdam, als goed beoordeeld. Overigens blijft Rotterdam, zeker het onderhavige gebied aan de zuidkant van Rotterdam qua prijs nog altijd achter bij de regio's van de andere grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag. In de op de markt gerealiseerde transacties van ruwe bouwgrond is dit terug te zien. Desondanks wordt de verkoopbaarheid van de woningen in het plan, en daarmee die van de onderliggende ruwe bouwgrond, als goed beoordeeld.

5.3 Waardebepaling

Uitgangspunten residuele grondwaarde berekening ten behoeve van het bepalen van de complexwaarde

- De residuele berekening is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, planeconomen en taxateurs van Antea Group.

- Basis voor het gehanteerde vastgoedprogramma is bestand D (beoogde actuele bouwprogramma), welke is aangeleverd door opdrachtgever.
- Ten aanzien van de woningsegmenten zoals opgenomen in het beoogde actuele bouwprogramma, zijn de volgende aannames gedaan:
 - Segment 4, 5a en 5b betreffen tussen- en hoekwoningen
 - Segment 6a en 6b betreffen tweekappers
 - Segment 7a, 7b en 7c betreffen vrijstaande woningen
- Aan de hand van referentieonderzoek (Funda), de beoogde VON-prijzen van 51 woningen die BPD gaat ontwikkelen en het beoogde plan van Volker Wessels, is een inschatting gemaakt van het opbrengstenniveau van het woningbouwprogramma, zie bijlage. Op basis van het referentieonderzoek is per woningtype de VON-prijs per m² gebruiksoppervlakte (GBO) of kaveloppervlakte bepaald, zie onderstaand:

○ Hoek- en tussenwoningen	€ 2.485,-- tot € 2.535,-- m ² GBO
○ Tweekappers	€ 2.985,-- tot € 3.010,-- m ² GBO
○ Vrijstaande woningen	€ 3.460,-- m ² GBO
○ Appartementen	€ 3.285,-- m ² GBO
○ Bouwkavels	€ 500,-- tot € 600 m ² kaveloppervlakte
- Om de VON-prijzen van de woningen te bepalen is inschatting gemaakt van het GBO per woningtype, zie onderstaand:

○ Hoek- en tussenwoningen	98 m ² - 124 m ²
○ Tweekappers	146 m ² - 165 m ²
○ Vrijstaande woningen	161 m ² - 188 m ²
○ Appartementen	90 m ² - 105 m ²
- Voor de sociale huurwoningen is uitgegaan van een vaste grondprijs per woning. Voor de appartementen is een grondprijs van €12.500,-- (excl. BTW) gehanteerd en voor de grondgebonden woningen €17.500,-- (excl. BTW). Indien de grondwaarde voor de sociale woningen residueel berekend dient te worden, zal dit leiden tot een andere (naar alle waarschijnlijkheid lagere) uitkomst.
- Voor het vaststellen de bouwkosten van de woningen en appartementen is een kostenraming opgesteld op basis van kengetallen van het Bouwkostenkompas (prijsspeil oktober 2018).
- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau van de woningen en de gewenste duurzaamheidsambities. In de residuele berekening zijn wij uitgegaan van de regio Zuid-Holland, een basis afwerkingsniveau en een Energie-prestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 voor 25% van het woningbouwprogramma en een EPC van 0 voor 75% van het woningbouwprogramma (besproken met opdrachtgever). De verdeling is EPC is aangehouden omdat het overgrote deel van het totale plan nog ontwikkeld moet worden, en EPC 0 bouwen naar verwachting op korte termijn de nieuwe standaard is.
- In de bouwkostenraming is geen rekening gehouden met gebouwde parkeervoorzieningen. Uitgangspunt is dat het parkeren voor alle woningen plaats vindt op maaiveld. Indien er wel gebouwde parkeervoorzieningen beoogd zijn, zal dit een negatief effect hebben op de residuele grondwaarde, en zal de totale inbrengwaarde dalen.
- Op basis van onze kennis opgedaan bij eerdere woningbouwprojecten zijn onderstaande kostenpercentages meegenomen in de berekening van de totale stichtingskosten:

○ Bijkomende kosten	(percentage van de bouwkosten, 15,00%)
○ Onvoorzien bouwkundig	(percentage van de bouwkosten, 1,00%)
○ Algemene Kosten (AK)	(percentage van de totale kosten, 4,00%)
○ Winst & Risico (W&R) woningen	(percentage van de opbrengsten, 5,00%)

- Winst & Risico (W&R) bouwkvavels (percentage van de opbrengsten, 7,50%)
- De grondopbrengsten voor de Vrouwgelenweg 32 en 100, zoals opgenomen in bestand D (beoogde actuele bouwprogramma), zijn overgenomen in de residuele berekeningen. Aangenomen wordt dat deze marktconform zijn.

Uitgangspunten fasering en GREX

- Discontovoet van 2,00% gehanteerd conform parameters GREX gemeente.
- Voor de opbrengstenstijging is 3,00% gehanteerd i.p.v. 2,00% conform GREX gemeente. Wij verwachten de aankomende jaren een stijging boven het langjarig gemiddelde, welke na verloop van tijd afzwakt naar het langjarig gemiddelde.
Voor de fasering (prognose woningverkoop voor de periode 2018-2027) is gebruik gemaakt van de parameters conform GREX gemeente.
- De contante waarde van de kosten is afkomstig uit het excelbestand C (Excelmodel EP Volgerlanden 2018 Vierde herziening programma aangepast), tabblad 4a (Overzicht kosten). Aangenomen is dat deze marktconform zijn.
- In de GREX van de gemeente is gerekend met een rente component van ca. €20.250.000,-- (CW op 1-1-2018), deze rente is ook gehanteerd in onze berekening, gezien het feit dat het overgrote deel al betaald is.
- De gemeente heeft aangegeven dat de totale werkelijke plankosten - conform het in de Grex gehanteerde bedrag - ca. €20.000.000,-- bedragen, dit i.p.v. de ca. €11.250.000,-- welke op basis van de plankostenscan in het exploitatieplan was opgenomen. Uitgangspunt in onze berekening is €20.000.000,-- plankosten (CW 1-1-2018).

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

Algemeen

Allereerst is de ruwe bouwgrond- / complexwaarde van de gehele beoogde ontwikkeling Volgerland - Oost op basis van de specifieke residuele doorrekening van de onderhavige planvorming bepaald op basis van voormelde uitgangspunten:

- Netto contante (residuele) grondwaarde voor het hele exploitatiegebied € 69.932.392,--
- Dit komt overeen met een Netto contante grondwaarde p/m² van € 101,19

De uitwerking van de residuele grondwaarde is als **bijlage 4** aan het onderhavige rapport gehecht.

Deze uitkomst heeft ondergetekende gecontroleerd met daadwerkelijk op de markt tot stand gekomen transacties van ruwe bouwgrond ten behoeve van soortgelijke ontwikkelingen (woningbouw). Hierbij is eerst gekeken naar transacties binnen het exploitatiegebied.

Binnen het onderhavige exploitatiegebied

Sinds 2011 hebben hier slechts een beperkt aantal transacties plaatsgevonden. Dit betrof allen transacties van woningen met grond, welke geen goed vergelijk voor de berekende ruwe bouwgrondprijs geven. Opdrachtgever heeft wel een concept leveringsakte van 16 november 2017 aangeleverd. In deze conceptakte wordt de volgende levering voorbereid:

- Levering van 1.09.66 ha grond ten behoeve van de bouw van 51 woningen, beoogde koopprijs € 1.188.260,60 incl. BTW (€ 982.260,-- excl. BTW). Verkoper de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, koper BPD Ontwikkeling BV. Per m² komt dit neer op een bedrag

van € 89,32 excl. BTW. Volgens opgave van opdrachtgever is deze prijs reeds een aantal jaar terug overeengekomen en gebaseerd op oude afspraken.

- Overeengekomen minnelijke verwerving op basis van volledige schadeloosstelling binnen het plangebied (overeenkomst moet nog worden getekend en levering moet nog plaatsvinden), te weten, de aankoop van een glastuinbouw bedrijf met toebehoren en 9.238 m² grond. In overleg met opdrachtgever wordt er gelet op het vertrouwelijke karakter van deze overeenkomst niet nader op de bijzonderheden ingegaan; overigens, ook deze overeenkomst is als onderbouwing van de ruwe bouwgrondwaarde niet bruikbaar.

Gelet op het gegeven dat er binnen het exploitatiegebied niet of nauwelijks bruikbaar vergelijkingsmateriaal uit de markt voor handen is hebben ondergetekenden tevens gezocht naar onderbouwende transacties van andere, op onderdelen vergelijkbare, (woningbouw) ontwikkelingslocaties. Hierbij hebben wij ons voornamelijk gericht op locaties rondom de andere grote steden Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

Buiten het onderhavige plangebied

- Woningbouwplan 'Heidetuin' te Houten, Reuvers projectontwikkeling koopt in 2016 0.69.63 ha grond, transactieprijs € 990.000,-- (€ 142,18 p/m²);
- Woningbouwgebied 'De Kreken' te Westland, Gemeente Westland koopt in 2016 2.21.12 ha grond, transactieprijs € 2.874.690,-- (€ 130,01 p/m²);
- Woningbouwgebied 'Het vierde Kwadrant' te Kockengen, BPD Ontwikkeling BV koopt in 2016 3.00.00 ha grond, transactieprijs € 2.700.000,-- (€ 90,00 p/m²);
- Woningbouwgebied 'De Kreken' te Westland, Gemeente Westland koopt in 2015 1.71.78 ha grond, transactieprijs € 1.548.000,-- (€ 90,12 p/m²);
- Woningbouwgebied 'Westmaden' te Monster, Novaform Vastgoed Ontwikkelaar koopt in 2016 2.27.78 ha grond, transactieprijs € 3.106.465,-- (€ 136,38 p/m²); met betrekking tot deze transactie dient opgemerkt te worden dat dit een op basis van volledige schadeloosstelling betreft en dat dit derhalve geen zuivere ruwe bouwgrondtransactie betreft;
- Woningbouwgebied 'Hofstad III Loerik V' te Houten, Jansen Bouwontwikkeling koopt in 2017 10.25.70 ha grond, transactieprijs € 20.133.641,49 (€ 196,29 p/m²); ook hier was sprake van bijzondere omstandigheden; de transactie is tot stand gekomen uit een faillissement van een ontwikkelaar/grondspeculant. De planontwikkeling was al in een dermate vergevorderd stadium, waardoor de onzekerheid vrijwel nihil was. Daarbij waren ook de opbrengsten uit het bouwprogramma (naar verhouding) beduidend hoger dan die van het onderhavige plangebied. Gelet op de bijzondere omstandigheden is deze transactie niet zonder meer bruikbaar als vergelijk. Uiteraard schept ook deze transactie wel een beeld.
- Woningbouw ontwikkeling Oegstgeest, de gemeente Oegstgeest koopt in 2018 1.26.67 ha grond, transactieprijs € 1.290.929,60 (€ 101,91 p/m²); deze transactie is gerealiseerd op basis van een overeenkomst uit 2015;
- Woningbouw Ontwikkeling Amstelveen, Real Estate Legmeerdijk koopt in 2018 1.78.20 ha grond, transactieprijs € 4.300.000,-- (€ 241,30 p/m²);
- Woningbouw Ontwikkeling 'De Scheg' te Amstelveen, De Berg Vastgoed BV koopt in 2018 1.03.33 ha grond, transactieprijs € 2.100.000,-- (€ 203,23 p/m²).

De hierboven opgenomen transacties in Houten, Monster en Amstelveen liggen naar het oordeel van ondergetekenden in 'duurdere' gebieden dan de onderhavige gronden aan de zuidkant van Rotterdam. De beduidend hogere opbrengsten uit de diverse woningbouw

programma's in deze gebieden onderbouwen deze stellingname. Voor de transactie in Oegstgeest geldt dit ook, zij het in minder mate; het bouwprogramma was hier 25% sociaal, en voor het overige dure vrijstaande- en 2/1 kap woningen.

Voor de onderhavige taxatie bieden vooral de transacties Westland en Kockengen bruikbaar vergelijkingsmateriaal. Echter, met kennis van de verschillen en achtergrond van de andere transacties in het achterhoofd kunnen ook de andere transacties uit duurdere gebieden een bijdrage aan de onderbouwing van de taxatie leveren.

Tenslotte wijzen ondergetekenden nog op het volgende:

- Getaxeerde inbrengwaarde 2014 project 'Vroondaal' te Den Haag € 136,00 p/m²;
- Getaxeerde inbrengwaarde 2017 project 'De Gouw fase 3' te Westland € 90,00 p/m²;
- Wvg taxatie rechtbank deskundigen uit 2017 project 'De Triangel' te Waddinxveen € 145,-; deze gronden waren juridisch 'zo goed als' bouw rijp, waardoor de taxatie hoger uitviel dan de normale ruwe bouwgrondprijs.

Verzoening

Op basis van het bovenstaande, de voorgang en zekerheid die de onderhavige ontwikkeling al kent, waardeert ondergetekende de complexwaarde, c.q. de ruwe bouwgrondwaarde c.q. de werkelijke waarde, waarbij alle baten en lasten en de planologische bestemming voor de onroerende zaken, die samen het complex uitmaken worden 'geëgaliseerd' op € 105,- p/m².

Een aantal objecten binnen de onderhavige ontwikkeling is (dan wel wordt binnenkort) aangekocht tegen een hogere vierkante meter prijs dan de hiervoor genoemde € 105,-. In dergelijke gevallen is er sprake van zogenaamde excessieve verwervingskosten. Er van uitgaande dat de residuele grondwaarde berekening voor het onderhavige plangebied met daarin alle componenten correct verwerkt sluit op de genoemde € 105,- p/m² betekent dit dat waar een aantal object meer dan dit beschikbare 'budget' verbruiken, het restant voor de overige objecten minder wordt. Opdrachtgever heeft een overzicht van (voormalige) eigenaren aangereikt waarbij sprake is van excessieve verwervingskosten:

- De Wit *
- Versluis *
- Eneco *
- Timmers – Van Dijk *

De totale verwervingskosten gemaakt ten behoeve van de aankoop van deze objecten bedraagt volgens opgave van opdrachtgever € 4.731.000,-. De totale grondoppervlakte die bij deze transacties was betrokken bedroeg volgens opgave 2.13.34 hectare. Voormeld bedrag dient zoals gezegd uit de totale complexwaarde te worden gehaald, waarna het restant beschikbaar is voor de verwerving van de overblijvende gronden.

Na deze verrekenslag resteert er een bedrag van (afgerond) € 101,- per m² voor het resterende plangebied. Voor de overige objecten, waarvan de onderhavig te taxeren objecten deel van uitmaken, is deze vierkante meterprijs de input voor de inbrengwaarde.

* Gelet op het vertrouwelijke karakter van deze gegevens heeft de gemeente verzocht geen individuele bedragen in deze rapportage op te nemen.

Vervolgens resteren twee stappen om per object/perceel te komen tot de inbrengwaarde:

1. Het (zo nodig) corrigeren van de aldus bepaalde inbrengwaarde met een risicofactor.

2. (indien aan de orde) Het bij de hiervoor bepaalde waarde optellen van de sloopkosten;

Ad. 1. Risicofactor

In casu is er sprake van één complex dat gefaseerd wordt gerealiseerd. Voor de delen van het complex welke volgens het faseringsplan later worden gerealiseerd wordt het risico, dat de voorziene exploitatie niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd, groter. Een redelijk handelend koper zal dit risico afwegen. Voor de inbrengwaarde kan voor dit risico een (faserings)af trek worden toegepast. Een en ander overeenkomstig uitspraak 201110216/1/T1/R4 van de AbRvS. In casu is dit risico naar het oordeel van ondergetekenden beperkt. Het grootste deel van de ontwikkeling vindt de komende vijf jaar plaats en is qua tijdsbestek dus goed in te schatten op basis van de marktomstandigheden en prognoses. Ook de al eerder genoemde enorme woningbouw opgave in de Rotterdamse regio dragen bij aan de motivering van ondergetekende om geen aftrek voor dit risico toe te passen.

Ad. 2. Sloopkosten

De onderhavige gronden zijn onbebouwd, sloopkosten zijn niet aan de orde.

Inbrengwaarde

Op basis van het bovenstaande heeft ondergetekende de inbrengwaarde van de aan het exploitatiegebied toe te voegen perceelsgedeelten geraamd:

-	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 957, te taxeren	1.03.78 ha
-	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 963, te taxeren	0.99.81 ha
-	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 12026, te taxeren	<u>0.38.75 ha</u>
Totaal te taxeren		1.46.46 ha
Inbrengwaarde p/m2:		€ 101,--
Inbrengwaarde totaal:		€ 1.479.246,--
Inbrengwaarde totaal zegge:		één miljoen vierhonderdnegenenzeventigduizend tweehonderdzesenzeventig euro

Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

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

Almere, 20 november 2018
Antea Group
Vastgoed en Recht


L. Neetens RT
Beëdigd rentmeester
Register taxateur

6 Bibliografie

- Boer en Bunder. (2016). *Boer en Bunder*. Opgehaald van www.boerenbunder.nl
- Kadaster. (2016, Januari 25). *Onroerende zaken*. Opgehaald van Kadaster-on-line: www.kadaster.nl
- Rijksoverheid. (2016, januari 26). Opgehaald van Ruimtelijke plannen: www.ruimtelijkeplannen.nl
- Ten Have, G. (1992). *Taxatieleer Onroerende Zaken*. Leiden: Stenfert Kroese Uitgevers.
- Ten Have, G. (2002). *Taxatieleer Vastgoed 1*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ten Have, G. (2003). *Taxatieleer Vastgoed 2*. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ter Horst, M. (2015). Opdrogend aanbod landbouwgrond. *Boerderij*, 72-73.

7 Afkortingen en begrippen

7.1 Afkortingen

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

7.2 Begrippen

Bedrijfsgebonden installaties

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

Bijzonder uitgangspunt

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

Courantheid

De mate van verhandelbaarheid

Geregistreerde taxateur

De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Interne taxateur

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

Opdrachtgever

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

Opdrachtvoorwaarden

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

Professionele taxatiedienst

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

Professionele taxatiedienst LAV

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

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Register

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

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Schriftelijk

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

Taxatiebedrijf

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

Taxatiedossier

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

Taxatieopdracht

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

Taxatierapport

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

Uitgangspunt

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

Vastgoedobject

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

Volatiliteit

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

Waardepeildatum

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

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Werkgever

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

Werkkamer

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

7.3 Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Antea Group te Deventer

Naam: Drs. J. Koekkoek-Langenhof RT

Adres: Zutphenseweg 31D

Woonplaats: 7418 AH Deventer

Lid van/ingeschreven in, NRVt, onder vermelding van registratie)nummer: RT137721310

verder te noemen 'tweede taxateur',

verklaart:

- De tweede taxateur heeft het taxatierapport betreffende een drietal perceelsgedeelten grond in het exploitatiegebied Volgerlanden-Oost te Hendrik Ido Ambacht, kadastraal bekend onder: Hendrik Ido Ambacht, sectie E, nummers 957, 963 en 12026 (allen gedeeltelijk), getaxeerd door¹ L. Neetens RT/RMT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- De tweede taxateur heeft het taxatierapport d.d. 20 november 2018 beoordeeld.
- De tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- De tweede taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- De tweede taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de tweede taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is. ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft de tweede taxateur de volgende opmerkingen²:~~

.....
.....
.....
.....
.....

Aldus door de tweede taxateur,

Plaats, Deventer, datum 19 november 2018



(handtekening tweede taxateur)

¹ Eerste taxateur

² Doorhalen wat niet van toepassing is

Taxatierapport

T.b.v. het bepalen van de inbrengwaarde van drie perceelsgedeelten grond in Volgerlanden - Oost
projectnummer 0435640.00
20 november 2018, revisie 00



Bijlage 1 Kadastrale berichten

Kadastraal uittreksel
Kadastrale plattegrond



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



BETREFT		Hendrik-Ido-Ambacht E 957
UW REFERENTIE		435640
GELEVERD OP	13-11-2018 - 10:03	PRODUCTIEORDERNUMMER S11016694710
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	12-11-2018 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 12-11-2018 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hendrik-Ido-Ambacht E 957	
	Kadastrale objectidentificatie : 016820095770000	
Kadastrale grootte	18.380 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	104116 - 428131	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Koopsom	€ 364.839	Koopjaar 2000
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht	
Afkomstig uit stuk	GHA 7_2	Ingeschreven op 11-11-2011
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 20793/26 Rotterdam	Ingeschreven op 29-12-2000
Naam gerechtigde	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	
Adres	Weteringsingel 1 3342 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT	
Statutaire zetel	HENDRIK IDO AMBACHT	
KvK-nummer	24488714 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Hendrik-Ido-Ambacht E 963

UW REFERENTIE

435640

GELEVERD OP

13-11-2018 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11016694777

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

12-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-11-2018 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Hendrik-Ido-Ambacht E 963](#)

Kadastrale objectidentificatie : 016820096370000

Kadastrale grootte 12.750 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 104336 - 428269

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 1.530.374

Koopjaar 2000

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Afkomstig uit stuk GHA 7_2

Ingeschreven op 11-11-2011

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 19821/5 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 02-02-2000

Naam gerechtigde [Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht](#)

Adres Weteringsingel 1

3342 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT

Statutaire zetel HENDRIK IDO AMBACHT

KvK-nummer [24488714](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT	
Hendrik-Ido-Ambacht E 12026	
UW REFERENTIE	
435640	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
13-11-2018 - 10:03	S11016694865
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-11-2018 - 14:59	12-11-2018 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hendrik-Ido-Ambacht E 12026
Kadastrale objectidentificatie : 016821202670000	
Locatie	VROUWGELENWG 90
	3341 BT HENDR IDO AMBACHT
Kadastrale grootte	14.290 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104136 - 428061
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Hendrik-Ido-Ambacht E 8448

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht	
Afkomstig uit stuk	GHA 7_2	Ingeschreven op 11-11-2011
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 19723/39 Rotterdam	Ingeschreven op 29-12-1999
Naam gerechtigde	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	
Adres	Weteringsingel 1 3342 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT	
Statutaire zetel	HENDRIK IDO AMBACHT	
KvK-nummer	24488714 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT

Hendrik-Ido-Ambacht E 12026

UW REFERENTIE

435640

GELEVERD OP

13-11-2018 - 10:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11016694865

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

12-11-2018 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-11-2018 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6033/51 Rotterdam](#)

Ingeschreven op 22-08-1978

Naam gerechtigde [Gemeente Dordrecht](#)

Adres Spuiboulevard 300

3311 GR DORDRECHT

Postadres Postbus 8

3300 AA DORDRECHT

Statutaire zetel DORDRECHT

KvK-nummer [50070525](#) (Bron: Handelsregister)

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

Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde





Bijlage 3 Bestemmingsplan

Kaart met bijbehorende artikelen



Uitsnede verbeelding voormalige bestemmingsplan "Volgerlanden – Oost (bron: Ruimtelijke plannen.nl)

Planregels:

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Maatschappelijk](#) aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. voor sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen;
- b. ter plaatse van aanduiding "detailhandel" voor detailhandel in woninginrichtingsartikelen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "wonen" voor de bestaande dienstwoning;
- d. bij deze bestemming behorende gebouwen, andere bouwwerken en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid [5.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte zoals aangegeven binnen het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" de goothoogte, dakhelling en bouwhoogte van de gebouwen zoals bestaand niet mogen worden gewijzigd;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- e. geen nieuwe dienst-/bedrijfswoning mag worden gebouwd;
- f. buiten het bouwvlak bijgebouwen (bergingen) mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen.
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 - 1. binnen het bouwvlak: de bouwhoogte welke geldt voor gebouwen;
 - 2. buiten het bouwvlak:
 - voor erf- en terreinafscheidingen 3 m;

- voor het overige 5 m.
- h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
 - 2. voor het overige: 2 m.
- i. uitsluitend bestaande dienstwoningen zijn toegestaan, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 600 m³, bestaande grotere dienstwoningen mogen worden gehandhaafd maar niet herbouwd of vergroot;
- j. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 6 m voor palen en vlaggenmasten;
 - 2. 3 m voor de overige.



Planregels:

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Woongebied](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. rijwegen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en bermsloten;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair en afvalverzamelssystemen;
- i. kunstvoorwerpen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. watergangen en waterhuishoudingsvoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in lid [9.4.3](#);
- l. de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, nuts- en overige voorzieningen;

met dien verstande dat bij de inrichting van het gebied:

- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de laantjes' wordt voldaan aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Laantjes' zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) bij deze regels.
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de straatjes' wordt voldaan aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Straatjes' zoals opgenomen in [Bijlage 3](#) bij deze regels.

9.2 Bouwregels

Op de in lid [9.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de laantjes' mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij voldaan dient te

worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Laantjes' zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) bij deze regels.

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - de straatjes' mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitscriteria zoals omschreven in het 'Dorpenpaspoort - De Straatjes' zoals opgenomen in [Bijlage 3](#) bij deze regels.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de voor-, achter- en zijgevels van hoofdgebouwen, zoals deze direct na realisatie van de hoofdbebouwing zijn ontstaan worden aangemerkt als bouwgrenzen, welke tezamen het bouwvlak begrenzen;
- b. binnen het plangebied mogen in totaal ten hoogste 478 woningen worden gebouwd.
- c. er mogen vrijstaande, half-vrijstaande, aaneengesloten alsmede patiowoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de voorgevels van woningen in of evenwijdig aan de aanduiding 'gevellijn' gebouwd te worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - achtertuinen' dienen de achtertuinen van aangrenzende woningen aan de aangeduide zijde gesitueerd te zijn;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 11 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde onder g mag de goothoogte van gestapelde bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ten hoogste 27 meter bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag de bouwhoogte van gestapelde bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ten hoogste 30 meter bedragen;
- k. vrijstaande hoofdgebouwen dienen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd;
- l. half-vrijstaande hoofdgebouwen dienen aan één zijde op een afstand van minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd;
- m. de grondoppervlakte van hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen, patiowoningen en vrijstaande woningen, bedraagt ten hoogste 100 m²;

9.2.3 Andere bouwwerken

- a. bouwwerken, waaronder aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zijn toegestaan mits deze voldoen aan de vergunningvrije criteria;
- b. op hoekpercelen tevens aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan op het zijerf (met de bestemming wonen), mits deze:
 - 1. gelegen zijn op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning;
 - 2. een bouwhoogte hebben van ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, tot een maximum van 4 m;
 - 3. de zijkanten van de bebouwing (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) op minimaal 1 meter van het openbaar gebied liggen;
 - 4. het gezamenlijke grondoppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. voor erfafscheidingen: 2 m;
 - 2. voor pergola's en carports: 2,70 m;
 - 3. voor beschoeiingen: 0,5 m boven het waterpeil (zomerpeil);
 - 4. voor overige bouwwerken: 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.2.2](#):
 - 1. onder e: voor het bouwen van de voorgevel van een woning in een andere richting, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel wordt geacht en geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 - 2. onder g en h: voor het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 13 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel wordt geacht en geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden en bezonning van de aangrenzende percelen;

3. onder k en l: voor het bouwen van hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrens, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel wordt geacht en geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.1](#) ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt ten hoogste 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 40 m²; het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. detailhandel is niet toegestaan;
- c. de activiteit wordt primair uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit plaatsvindt in hoofdgebouw- of aan- en uitbouwen.

9.4.2 Kleinschalige bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.1](#) ten behoeve van de uitoefening van kleinschalige bedrijvigheid als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt ten hoogste 25% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. de bedrijfsactiviteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de woningen en andere gevoelige functies in de omgeving;
- c. de bedrijvigheid dient onder categorie A van de bij deze regels gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging te vallen;
- d. de activiteit wordt primair uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit plaatsvindt in hoofdgebouw- of aan- en uitbouwen.

9.4.3 Oppervlaktewater

In totaal dient binnen onderhavig plangebied, binnen de bestemmingen '[Verkeer](#)', '[Water](#)' en '[Woongebied](#)' gezamenlijk, een oppervlakte ten minste 17.260 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd te worden.

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien kan worden aangetoond dat voldaan wordt aan de in de Wet geluidhinder geldende normen of vastgestelde hogere waarden, waartoe:

- a. de woningen waarvoor een hogere grenswaarde is verleend voorzien dienen te worden van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte;
- b. bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat het binnenniveau in de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'gestapeld' verplaatst kan worden, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van derden;
- c. dit geen onevenredige nadelige effecten oplevert voor de verkeersveiligheid;
- d. de verplaatsting geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

Bijlage 4 Waarderingstabellen

Methode X en X

Complexwaarde op basis Residuele Grondwaarde berekening (TABELLAAD 3)	€	53.932.392	631.781 m2
Oppervlakte Plangebied (TABELLAAD 3)	€	631.781	101,19
Residuele Grondwaarde p/m2	€		

Onderbouwing vanuit de markt	Koper	Transactieprij	Opp. (m2)	p/m2	Jaar	Bijzonderheden
Woningbouwplan 'Heidevrij', Houten	Reuvers projectontwikkeling en Polman Investment	€ 990.000	6.963	€ 142,18	2016	
Woningbouw gebied 'De Kreeken', Westland	Gemeente Westland	€ 2.874.690,00	22.112	€ 130,01	2016	
Het Vierde Kwartier, Kockengen	BPD Ontwikkeling	nb	30.000	€ 90,00	2016	
Woningbouw gebied 'De Kreeken', Westland	Gemeente Westland	€ 1.548.000,00	17.178	€ 90,12	2015	
Woningbouw gebied 'Westmadden', Moenster	Novajorm Vastgoed ontwikkelbaars	€ 3.106.465,00	22.778	€ 136,38	2016	
Woningbouw gebied Hofstad III laerik V, Houten	Jansen Bouwontwikkeling	€ 20.133.641,49	102.570	€ 196,29	2017	Lijkt transactie op basis volledige schadeboosstelling en geen zuivere ruwe bouwgrondtransactie
Woningbouw ontwikkeling Degtsteest	Gemeente Degtsteest	€ 1.290.929,60	12.667	€ 101,91	2018	Bijzondere omstandigheden leiden tot deze hoge prijs (inbrengwaarde ter plaatse getaxeerd op 125,- p/m2)
Woningbouw ontwikkeling Amstelveen	Real Estate Legmeerdijk	€ 4.300.000,00	17.820	€ 241,30	2018	Betreft aankoop op basis loopoek van september 2015
Verdere Onderbouwing						
Project 'Vroendaal', Den Haag				€ 136,00	2014	Betreft inbrengwaarde taxatie 2014
Project 'De Triangel', Waddinxveen				€ 145,00	2017	Wvg taxatie rechtbankdeskundigen, de grond was zo goed als juridisch bouwrijp, waardoor de waarde hoger uitvalt dan puur de ruwe bouwgrondprijs
Project 'De Gouw Jase 3', Westland				€ 90,00	2017	Getaxeerde inbrengwaarde 2017
Gemiddeld				€ 136,29		

Inbrengwaarde Volgerlanden op basis van het bovenstaand na Verzoening						
Getaxeerde inbrengwaarde p/m2 na verzoening	€	105,00				Toelichten in taxatierapport
Oppervlakte Plangebied	€	631.781	m2			
Inbrengwaarde totaal voor verrkenslag excessieve verwervingskosten	€	56.337.005,00				

Excessieve verwervingskosten, tevens de INBRENGWAARDE voor deze objecten	Inbrengwaarde cf. opgave gemeente	Oppervlakte (m2)
De Wit		9.238
Verluis		9.510
Eneco		5
Timmers - Van Dijk		2.580
Totaal excessieve verwervingskosten / Oppervlakte (m2)	€ 4.731.000,00	21.334
Resteert aan complexwaarde		
Resteert aan m2 exploitatie gebied	€ 61.606.005,00	
Inbrengwaarde totaal voor verrkenslag excessieve verwervingskosten	€ 610.447	m2
Inbrengwaarde AFGEROND voor de objecten waar geen sprake is van EXCESSIEVE	€ 100,92	
VERMERKINGEN	€ 101,00	

Imm privacy overwegingen op verzoek van opdrachtgever alleen het totaal bedrag genoemd

Geraande inbrengwaarde van de drie aan het exploitatiegebied toe te voegen perceelsgedeelten		
Geraande inbrengwaarde p/m2	€	101,00
Tot te voegen m2 plangebied (circa)		14.646 m2
Inbrengwaarde van de toe te voegen circa 14.646 m2 plangebied	€	1.479.146,00

Opbrengsten

Discontovoet 2,00%
Opbrengststijging 3,00%

	Aantal woningen	Gerealiseerd	2018 Grondprijs	Totale grondopbrengst Boekwaarde
Segment 1	75	34	0 € 17.500 €	1.312.500 € 595.000 €
Segment 2	55	0	0 € 12.500 €	687.500 € -
Segment 4	130	1	12 € 67.529 €	8.830.770 € 67.529 €
Segment 5a	49	16	4 € 82.665 €	4.050.985 € 1.322.640 €
Segment 5b	142	15	13 € 90.335 €	12.827.570 € 1.355.025 €
Segment 6a	50	1	0 € 81.409 €	4.070.450 € 81.409 €
Segment 6b	83	1	7 € 95.745 €	7.946.835 € 95.745 €
Segment 7a	92	6	1 € 156.873 €	14.452.316 € 941.238 €
Segment 7b	67	18	9 € 171.529 €	11.492.443 € 3.067.522 €
Segment 7c	122	5	5 € 184.538 €	22.516.076 € 922.790 €
Segment 8a	113	15	0 € 194.538 €	22.027.594 € 2.924.070 €
Segment 8b	31	23	5 € 258.336 €	8.005.316 € 5.939.428 €
Segment 8c	32	10	7 € 336.325 €	10.762.400 € 3.363.250 €
Segment 8d	12	3	2 € 451.033 €	5.412.396 € 1.313.099 €
Segment 9c	24	0	0 € 59.335 €	1.424.040 € -
Segment 9d	19	0	0 € 69.325 €	1.315.275 € -
Vrouwelenweg 32	1	0	0 € 258.417 €	258.417 € -
Vrouwelenweg 100	1	0	0 € 258.417 €	258.417 € -
	1098	148	65	137.631.300 € 22.049.445 €

Totaal geïndexeerd € 149.084.125
Totaal contante waarde € 141.226.764

	0	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
2018	12.50%	12.50%	20.00%	20.00%	12.50%	12.50%	6.25%	6.25%	5.00%	5.00%
-	€ 91.023	€ 150.005	€ 154.506	€ 99.463	€ 102.447	€ 102.447	€ 52.760	€ 54.343	€ 44.779	€ 46.172
-	€ 87.217	€ 143.734	€ 148.046	€ 96.304	€ 98.164	€ 98.164	€ 50.554	€ 52.071	€ 42.906	€ 44.194
€ 815.488	€ 1.008.253	€ 1.661.602	€ 1.711.430	€ 1.101.746	€ 1.134.790	€ 1.134.790	€ 584.421	€ 601.954	€ 496.010	€ 510.990
€ 330.660	€ 304.122	€ 501.194	€ 516.239	€ 332.393	€ 342.392	€ 342.392	€ 176.281	€ 181.569	€ 149.613	€ 154.101
€ 1.174.555	€ 1.306.440	€ 2.153.013	€ 2.217.604	€ 1.427.582	€ 1.470.410	€ 1.470.410	€ 757.261	€ 779.979	€ 642.703	€ 661.984
-	€ 506.954	€ 833.977	€ 856.997	€ 552.979	€ 569.563	€ 569.563	€ 299.328	€ 301.128	€ 248.953	€ 256.422
€ 670.215	€ 910.974	€ 1.501.285	€ 1.546.324	€ 995.446	€ 1.015.508	€ 1.015.508	€ 504.525	€ 515.660	€ 428.200	€ 441.046
€ 1.563.873	€ 1.691.993	€ 2.787.744	€ 2.877.377	€ 1.848.449	€ 1.903.902	€ 1.903.902	€ 980.510	€ 1.009.935	€ 832.178	€ 857.144
€ 922.790	€ 780.415	€ 1.434.443	€ 1.477.477	€ 951.126	€ 979.659	€ 979.659	€ 504.525	€ 515.660	€ 428.200	€ 441.046
-	€ 2.473.545	€ 3.994.003	€ 4.113.813	€ 2.865.439	€ 2.951.402	€ 2.951.402	€ 1.519.972	€ 1.565.571	€ 1.290.031	€ 1.328.732
€ 1.261.380	€ 98.280	€ 161.965	€ 166.815	€ 107.394	€ 110.615	€ 110.615	€ 56.967	€ 58.349	€ 48.349	€ 49.799
€ 2.354.275	€ 639.999	€ 1.054.718	€ 1.086.359	€ 699.344	€ 730.324	€ 730.324	€ 370.567	€ 382.096	€ 314.847	€ 324.292
€ 902.666	€ 400.530	€ 660.073	€ 679.876	€ 437.670	€ 450.407	€ 450.407	€ 232.162	€ 238.127	€ 197.041	€ 202.952
-	€ 130.655	€ 297.720	€ 306.652	€ 197.407	€ 203.329	€ 203.329	€ 104.715	€ 107.856	€ 88.873	€ 91.540
-	€ 166.857	€ 274.981	€ 283.230	€ 182.429	€ 187.799	€ 187.799	€ 96.717	€ 99.638	€ 82.085	€ 84.549
-	€ 32.783	€ 54.027	€ 55.647	€ 35.823	€ 36.898	€ 36.898	€ 19.002	€ 19.572	€ 16.128	€ 16.611
-	€ 32.783	€ 54.027	€ 55.647	€ 35.823	€ 36.898	€ 36.898	€ 19.002	€ 19.572	€ 16.128	€ 16.611
Geïndexeerd	€ 10.161.323	€ 13.373.807	€ 22.040.035	€ 22.701.236	€ 14.613.920	€ 15.052.338	€ 7.751.954	€ 7.984.513	€ 6.579.238	€ 6.776.616
Contante waarde	€ 10.161.323	€ 13.242.043	€ 21.394.986	€ 21.604.741	€ 13.635.345	€ 13.769.025	€ 6.952.008	€ 7.020.165	€ 5.671.192	€ 5.726.792

Kosten

Specificatie kosten	Totaal nominaal	Boekwaarde	Te realiseren	CW 01-01-2018
Inbrengwaarde gronden en opstallen	€ -	€ -	€ -	€ -
Stoorkosten	€ 1.053.743	€ 894.158	€ 159.585	€ 1.030.979
Onderzoekskosten	€ 456.388	€ 282.176	€ 174.212	€ 447.487
Bodemsanering	€ 2.664.785	€ 1.611.131	€ 1.053.654	€ 2.618.955
Bouwrijp maken	€ 18.409.863	€ 5.219.893	€ 13.189.970	€ 18.113.126
Woonrijp maken	€ 12.049.033	€ 3.693.972	€ 8.355.061	€ 11.937.663
Grten / Water	€ 1.729.167	€ 81.303	€ 1.647.864	€ 1.718.588
Openbare verlichting / brandkranen	€ 870.768	€ 93.072	€ 777.696	€ 866.123
Hoofplanstructuur	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -	€ -
Plankosten	€ 11.253.110	€ 11.253.110	€ -	€ 20.000.000
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 24.253.097	€ 20.731.103	€ 3.521.995	€ 20.267.355
Niet verrekenbare BTW	€ 300.822	€ 300.822	€ -	€ 294.093
Totaal	€ 62.643.119	€ 44.160.740	€ 18.482.380	€ 77.294.372

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 29.585	€ 130.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 103.462	€ 25.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 154.443	€ 302.975	€ 42.125	€ -	€ -	€ 129.111	€ 425.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 2.447.959	€ 3.416.878	€ 3.269.846	€ 2.984.900	€ 1.070.387	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 797.276	€ 729.710	€ 51.518	€ 452.963	€ 1.295.121	€ 2.114.579	€ 1.689.805	€ 950.714	€ 131.256	€ 71.059	€ 71.059	€ 71.059
€ 350.966	€ 273.834	€ 24.006	€ -17.407	€ 77.026	€ 214.038	€ 338.812	€ 261.784	€ 124.775	€ -	€ -	€ -
€ 53.588	€ 67.830	€ 12.057	€ 39.501	€ 136.401	€ 218.160	€ 168.398	€ 81.761	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 1.100.182	€ 1.015.010	€ 827.514	€ 552.993	€ 340.757	€ 189.835	€ 85.694	€ 16.414	€ -93.209	€ -221.323	€ -291.872	€ -
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 4.265.724	€ 5.177.871	€ 3.430.404	€ 3.203.541	€ 2.226.445	€ 2.371.096	€ 1.433.825	€ 448.207	€ -1.096.811	€ -1.438.868	€ -1.539.054	€ -

✓

Resultaat

Contante waarde opbrengsten	€	141.226.764
Contante waarde kosten	€	77.294.372
Grondwaarde	€	63.932.392
Oppervlakte plangebied		631.781
Grondwaarde per m2	€	101,19



Segment		1	2	3	4	5a	5b	5c	5d	5e	5f	5g	5h	5i	5j	5k	5l	5m	5n	5o	5p	5q	5r	5s	5t	5u	5v	5w	5x	5y	5z	6a	6b	6c	6d	6e	6f	6g	6h	6i	6j	6k	6l	6m	6n	6o	6p	6q	6r	6s	6t	6u	6v	6w	6x	6y	6z	7a	7b	7c	7d	7e	7f	7g	7h	7i	7j	7k	7l	7m	7n	7o	7p	7q	7r	7s	7t	7u	7v	7w	7x	7y	7z	8a	8b	8c	8d	8e	8f	8g	8h	8i	8j	8k	8l	8m	8n	8o	8p	8q	8r	8s	8t	8u	8v	8w	8x	8y	8z	9a	9b	9c	9d	9e	9f	9g	9h	9i	9j	9k	9l	9m	9n	9o	9p	9q	9r	9s	9t	9u	9v	9w	9x	9y	9z	10a	10b	10c	10d	10e	10f	10g	10h	10i	10j	10k	10l	10m	10n	10o	10p	10q	10r	10s	10t	10u	10v	10w	10x	10y	10z	11a	11b	11c	11d	11e	11f	11g	11h	11i	11j	11k	11l	11m	11n	11o	11p	11q	11r	11s	11t	11u	11v	11w	11x	11y	11z	12a	12b	12c	12d	12e	12f	12g	12h	12i	12j	12k	12l	12m	12n	12o	12p	12q	12r	12s	12t	12u	12v	12w	12x	12y	12z	13a	13b	13c	13d	13e	13f	13g	13h	13i	13j	13k	13l	13m	13n	13o	13p	13q	13r	13s	13t	13u	13v	13w	13x	13y	13z	14a	14b	14c	14d	14e	14f	14g	14h	14i	14j	14k	14l	14m	14n	14o	14p	14q	14r	14s	14t	14u	14v	14w	14x	14y	14z	15a	15b	15c	15d	15e	15f	15g	15h	15i	15j	15k	15l	15m	15n	15o	15p	15q	15r	15s	15t	15u	15v	15w	15x	15y	15z	16a	16b	16c	16d	16e	16f	16g	16h	16i	16j	16k	16l	16m	16n	16o	16p	16q	16r	16s	16t	16u	16v	16w	16x	16y	16z	17a	17b	17c	17d	17e	17f	17g	17h	17i	17j	17k	17l	17m	17n	17o	17p	17q	17r	17s	17t	17u	17v	17w	17x	17y	17z	18a	18b	18c	18d	18e	18f	18g	18h	18i	18j	18k	18l	18m	18n	18o	18p	18q	18r	18s	18t	18u	18v	18w	18x	18y	18z	19a	19b	19c	19d	19e	19f	19g	19h	19i	19j	19k	19l	19m	19n	19o	19p	19q	19r	19s	19t	19u	19v	19w	19x	19y	19z	20a	20b	20c	20d	20e	20f	20g	20h	20i	20j	20k	20l	20m	20n	20o	20p	20q	20r	20s	20t	20u	20v	20w	20x	20y	20z	21a	21b	21c	21d	21e	21f	21g	21h	21i	21j	21k	21l	21m	21n	21o	21p	21q	21r	21s	21t	21u	21v	21w	21x	21y	21z	22a	22b	22c	22d	22e	22f	22g	22h	22i	22j	22k	22l	22m	22n	22o	22p	22q	22r	22s	22t	22u	22v	22w	22x	22y	22z	23a	23b	23c	23d	23e	23f	23g	23h	23i	23j	23k	23l	23m	23n	23o	23p	23q	23r	23s	23t	23u	23v	23w	23x	23y	23z	24a	24b	24c	24d	24e	24f	24g	24h	24i	24j	24k	24l	24m	24n	24o	24p	24q	24r	24s	24t	24u	24v	24w	24x	24y	24z	25a	25b	25c	25d	25e	25f	25g	25h	25i	25j	25k	25l	25m	25n	25o	25p	25q	25r	25s	25t	25u	25v	25w	25x	25y	25z	26a	26b	26c	26d	26e	26f	26g	26h	26i	26j	26k	26l	26m	26n	26o	26p	26q	26r	26s	26t	26u	26v	26w	26x	26y	26z	27a	27b	27c	27d	27e	27f	27g	27h	27i	27j	27k	27l	27m	27n	27o	27p	27q	27r	27s	27t	27u	27v	27w	27x	27y	27z	28a	28b	28c	28d	28e	28f	28g	28h	28i	28j	28k	28l	28m	28n	28o	28p	28q	28r	28s	28t	28u	28v	28w	28x	28y	28z	29a	29b	29c	29d	29e	29f	29g	29h	29i	29j	29k	29l	29m	29n	29o	29p	29q	29r	29s	29t	29u	29v	29w	29x	29y	29z	30a	30b	30c	30d	30e	30f	30g	30h	30i	30j	30k	30l	30m	30n	30o	30p	30q	30r	30s	30t	30u	30v	30w	30x	30y	30z	31a	31b	31c	31d	31e	31f	31g	31h	31i	31j	31k	31l	31m	31n	31o	31p	31q	31r	31s	31t	31u	31v	31w	31x	31y	31z	32a	32b	32c	32d	32e	32f	32g	32h	32i	32j	32k	32l	32m	32n	32o	32p	32q	32r	32s	32t	32u	32v	32w	32x	32y	32z	33a	33b	33c	33d	33e	33f	33g	33h	33i	33j	33k	33l	33m	33n	33o	33p	33q	33r	33s	33t	33u	33v	33w	33x	33y	33z	34a	34b	34c	34d	34e	34f	34g	34h	34i	34j	34k	34l	34m	34n	34o	34p	34q	34r	34s	34t	34u	34v	34w	34x	34y	34z	35a	35b	35c	35d	35e	35f	35g	35h	35i	35j	35k	35l	35m	35n	35o	35p	35q	35r	35s	35t	35u	35v	35w	35x	35y	35z	36a	36b	36c	36d	36e	36f	36g	36h	36i	36j	36k	36l	36m	36n	36o	36p	36q	36r	36s	36t	36u	36v	36w	36x	36y	36z	37a	37b	37c	37d	37e	37f	37g	37h	37i	37j	37k	37l	37m	37n	37o	37p	37q	37r	37s	37t	37u	37v	37w	37x	37y	37z	38a	38b	38c	38d	38e	38f	38g	38h	38i	38j	38k	38l	38m	38n	38o	38p	38q	38r	38s	38t	38u	38v	38w	38x	38y	38z	39a	39b	39c	39d	39e	39f	39g	39h	39i	39j	39k	39l	39m	39n	39o	39p	39q	39r	39s	39t	39u	39v	39w	39x	39y	39z	40a	40b	40c	40d	40e	40f	40g	40h	40i	40j	40k	40l	40m	40n	40o	40p	40q	40r	40s	40t	40u	40v	40w	40x	40y	40z	41a	41b	41c	41d	41e	41f	41g	41h	41i	41j	41k	41l	41m	41n	41o	41p	41q	41r	41s	41t	41u	41v	41w	41x	41y	41z	42a	42b	42c	42d	42e	42f	42g	42h	42i	42j	42k	42l	42m	42n	42o	42p	42q	42r	42s	42t	42u	42v	42w	42x	42y	42z	43a	43b	43c	43d	43e	43f	43g	43h	43i	43j	43k	43l	43m	43n	43o	43p	43q	43r	43s	43t	43u	43v	43w	43x	43y	43z	44a	44b	44c	44d	44e	44f	44g	44h	44i	44j	44k	44l	44m	44n	44o	44p	44q	44r	44s	44t	44u	44v	44w	44x	44y	44z	45a	45b	45c	45d	45e	45f	45g	45h	45i	45j	45k	45l	45m	45n	45o	45p	45q	45r	45s	45t	45u	45v	45w	45x	45y	45z	46a	46b	46c	46d	46e	46f	46g	46h	46i	46j	46k	46l	46m	46n	46o	46p	46q	46r	46s	46t	46u	46v	46w	46x	46y	46z	47a	47b	47c	47d	47e	47f	47g	47h	47i	47j	47k	47l	47m	47n	47o	47p	47q	47r	47s	47t	47u	47v	47w	47x	47y	47z	48a	48b	48c	48d	48e	48f	48g	48h	48i	48j	48k	48l	48m	48n	48o	48p	48q	48r	48s	48t	48u	48v	48w	48x	48y	48z	49a	49b	49c	49d	49e	49f	49g	49h	49i	49j	49k	49l	49m	49n	49o	49p	49q	49r	49s	49t	49u	49v	49w	49x	49y	49z	50a	50b	50c	50d	50e	50f	50g	50h	50i	50j	50k	50l	50m	50n	50o	50p	50q	50r	50s	50t	50u	50v	50w	50x	50y	50z	51a	51b	51c	51d	51e	51f	51g	51h	51i	51j	51k	51l	51m	51n	51o	51p	51q	51r	51s	51t	51u	51v	51w	51x	51y	51z	52a	52b	52c	52d	52e	52f	52g	52h	52i	52j	52k	52l	52m	52n	52o	52p	52q	52r	52s	52t	52u	52v	52w	52x	52y	52z	53a	53b	53c	53d	53e	53f	53g	53h	53i	53j	53k	53l	53m	53n	53o	53p	53q	53r	53s	53t	53u	53v	53w	53x	53y	53z	54a	54b	54c	54d	54e	54f	54g	54h	54i	54j	54k	54l	54m	54n	54o	54p	54q	54r	54s	54t	54u	54v	54w	54x	54y	54z	55a	55b	55c	55d	55e	55f	55g	55h	55i	55j	55k	55l	55m	55n	55o	55p	55q	55r	55s	55t	55u	55v	55w	55x	55y	55z	56a	56b	56c	56d	56e	56f	56g	56h	56i	56j	56k	56l	56m	56n	56o	56p	56q	56r	56s	56t	56u	56v	56w	56x	56y	56z	57a	57b	57c	57d	57e	57f	57g	57h	57i	57j	57k	57l	57m	57n	57o	57p	57q	57r	57s	57t	57u	57v	57w	57x	57y	57z	58a	58b	58c	58d	58e	58f	58g	58h	58i	58j	58k	58l	58m	58n	58o	58p	58q	58r	58s	58t	58u	58v	58w	58x	58y	58z	59a	59b	59c	59d	59e	59f	59g	59h	59i	59j	59k	59l	59m	59n	59o	59p	59q	59r	59s	59t	59u	59v	59w	59x	59y	59z	60a	60b	60c	60d	60e	60f	60g	60h	60i	60j	60k	60l	60m	60n	60o	60p	60q	60r	60s	60t	60u	60v	60w	60x	60y	60z	61a	61b	61c	61d	61e	61f	61g	61h	61i	61j	61k	61l	61m	61n	61o	61p	61q	61r	61s	61t	61u	61v	61w	61x	61y	61z	62a	62b	62c	62d	62e	62f	62g	62h	62i	62j	62k	62l	62m	62n	62o	62p	62q	62r	62s	62t	62u	62v	62w	62x	62y	62z	63a	63b	63c	63d	63e	63f	63g	63h	63i	63j	63k	63l	63m	63n	63o	63p	63q	63r	63s	63t	63u	63v	63w	63x	63y	63z	64a	64b	64c	64d	64e	64f	64g	64h	64i	64j	64k	64l	64m	64n	64o	64p	64q	64r	64s	64t	
---------	--	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--

Referenties nieuwbouw koopwoningen

Referentie 1

Project	Watervogels, Volgerlanden
Adres	Bouwnummer 10
Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2018
Vraagprijs v.o.n.	€334.000,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€2.651,-
GB0	126 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Verkoopdatum Funda	2 november 2017
Looptijd	2 weken
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 2

Project	Watervogels, Volgerlanden
Adres	Bouwnummer 5
Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2017
Vraagprijs v.o.n.	€322.000,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€2.556,-
GB0	126 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Verkoopdatum Funda	2 november 2017
Looptijd	2 weken
Soort woonhuis	Hoekwoning
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 3

Project	De Stekelbaars
Adres	Bouwnummer 10
Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht
Kavel	249 m ²
Bouwjaar	2018
Vraagprijs v.o.n.	€468.000,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€3.079,-
GB0	152 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Verkoopdatum Funda	16 juli 2018
Looptijd	6 weken
Soort woonhuis	Tweekaap
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 4

Project	De Koninginnehof
Adres	Koninginneweg 33
Ligging	Zwijndrecht
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2018
Vraagprijs v.o.n.	€285.000,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€2.298,-
GB0	124 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Verkoopdatum Funda	1 augustus 2018
Looptijd	8 weken
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 5

Project	De Koninginnehof
Adres	Koninginneweg 39
Ligging	Zwijndrecht
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2018
Vraagprijs v.o.n.	€292.500,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€2.359,-
GB0	124 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Verkoopdatum Funda	1 augustus 2018
Looptijd	8 weken
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 6

Project	De Koninginnehof
Adres	Koninginneweg 27
Ligging	Zwijndrecht
Kavel	- m ²
Bouwjaar	2018
Vraagprijs v.o.n.	€325.000,-
Vraagprijs per m ² v.o.n.	€2.600,-
GB0	125 m ²
Buitenruimte	Achtertuin
Aangeboden sinds	juni 2018 (looptijd 3 maanden)
Status	3 maanden
Soort woonhuis	Tussenwoning
Afwerking	Nieuwbouw



Referentie 7

Project De Koninginnehof
Adres Hobbemastraat 1
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €275.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.391,-
GBO 115 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 18 juli 2018
Looptijd 6 weken
Soort woonhuis Tussenwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 8

Project De Koninginnehof
Adres Hobbemastraat 15
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €281.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.448,-
GBO 115 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 1 augustus 2018
Looptijd 8 weken
Soort woonhuis Tussenwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 9

Project De Koninginnehof
Adres Hobbemastraat 3
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €254.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.209,-
GBO 115 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 24 juli 2018
Looptijd 7 weken
Soort woonhuis Tussenwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 10

Project De Koninginnehof
Adres Van Ruisdaelstraat 60
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €255.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.056,-
GBO 124 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 1 augustus 2018
Looptijd 8 weken
Soort woonhuis Tussenwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 11

Project De Koninginnehof
Adres Van Ruisdaelstraat 52
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €269.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.173,-
GBO 124 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 1 augustus 2018
Looptijd 8 weken
Soort woonhuis Tussenwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 12

Project Zomerdijk Fase 2
Adres Bouwnummer 14
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €234.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.071,-
GBO 113 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 7 augustus 2017
Looptijd 3 maanden
Soort woonhuis Hoekwoning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 13

Project Zomerdijk Fase 2
 Bouwnummer 5
 Ligging Zwijndrecht
 Kavel - m²
 Bouwjaar 2017
 Vraagprijs v.o.n. €234.000,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €1.950,-
 GBO 120 m²
 Buitenruimte Achteurtuin
 Verkoopdatum Funda 17 augustus 2017
 Looptijd 3 maanden
 Soort woonhuis Hoekwoning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 16

Project Groot Goed (4 exclusieve villa's)
 Bouwnummer 20
 Ligging Ridderkerk
 Kavel - m²
 Bouwjaar 2018
 Vraagprijs v.o.n. €572.000,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €3.365,-
 GBO 170 m²
 Buitenruimte Achteurtuin
 Verkoopdatum Funda 21 februari 2018
 Looptijd 3,5 maand
 Soort woonhuis Vrijstaande woning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 14

Project Havenmeesters
 Bouwnummer 13
 Adres Alblasersdam
 Ligging - m²
 Bouwjaar 2018
 Vraagprijs v.o.n. €335.000,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €2.233,-
 GBO 150 m²
 Buitenruimte Achteurtuin
 Verkoopdatum Funda 14 mei 2018
 Looptijd 7 maanden
 Soort woonhuis Tussenwoning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 17

Project Kuiperhof Fase 2
 Adres -
 Ligging Ridderkerk
 Kavel - m²
 Bouwjaar 2018
 Vraagprijs v.o.n. €499.900,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €2.762,-
 GBO 181 m²
 Buitenruimte Achteurtuin
 Verkoopdatum Funda 28 juni 2017
 Looptijd 6,5 maand
 Soort woonhuis Vrijstaande woning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 15

Project De Hooght fase 3
 Bouwnummer 305
 Adres Papendrecht
 Ligging - m²
 Bouwjaar 2018
 Vraagprijs v.o.n. €239.000,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €2.193,-
 GBO 109 m²
 Buitenruimte Achteurtuin, 46 m²
 Verkoopdatum Funda 27 juli 2017
 Looptijd 12,5 maand
 Soort woonhuis Tussenwoning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 18

Project Kuiperhof Fase 2
 Adres -
 Ligging Ridderkerk
 Kavel - m²
 Bouwjaar 2018
 Vraagprijs v.o.n. €275.900,-
 Vraagprijs per m² v.o.n. €2.090,-
 GBO 132 m²
 Buitenruimte Achteurtuin
 Verkoopdatum Funda 28 juni 2017
 Looptijd 6,5 maand
 Soort woonhuis Tussenwoning
 Afwerking Nieuwbouw



Referentie 19

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 19
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €631.650,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.324,-
GBO 190 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 31 oktober 2017
Looptijd 7,5 maand
Soort woonhuis Vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 20

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 5
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €540.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.842,-
GBO 190 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 28 september 2017
Looptijd 6,5 maand
Soort woonhuis Half vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 21

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 18
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €519.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.883,-
GBO 180 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 5 oktober 2017
Looptijd 6,5 maand
Soort woonhuis Half vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 22

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 2
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €534.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.967,-
GBO 180 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 25 september 2017
Looptijd 6 maanden
Soort woonhuis Half vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 23

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 14
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €475.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.794,-
GBO 170 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 20 juli 2017
Looptijd 4 maanden
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 24

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 6
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €486.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.859,-
GBO 170 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 4 juli 2017
Looptijd 3,5 maand
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 25

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 7
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €457.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.968,-
GBO 154 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 1 augustus 2017
Looptijd 4,5 maand
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 26

Project Groot Goed
Adres Bouwnummer 4
Ligging Ridderkerk
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €430.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.792,-
GBO 154 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 26 mei 2017
Looptijd 2 maanden
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 27

Project Nieuw Land van Valk project Valkhorst fase 2
Adres Bouwnummer 240
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €579.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.003,-
GBO 193 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 9 juli 2018
Looptijd 8 maanden
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 28

Project Nieuw Land van Valk project Valkhorst fase 2
Adres Bouwnummer 238
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €459.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.126,-
GBO 147 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 27 oktober 2017
Looptijd 8,5 maand
Soort woonhuis Tweekapper
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 29

Project Visscher's Dijk,
Adres Bouwnummer 22
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €595.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.628,-
GBO 164 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 25 juli 2018
Looptijd 7 maanden
Soort woonhuis Vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 30

Project Eijkenhorst III
Adres Bouwnummer 10
Ligging Puttershoek
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €575.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.639,-
GBO 158 m²
Buitenruimte Achteurtuin
Verkoopdatum Funda 8 december 2017
Looptijd 7,5 maand
Soort woonhuis Vrijstaande woning
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 31

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Eijkenhorst III
Bouwnummer 5
Puttershoek
- m²
2018
€500.000,-
€3.165,-
158 m²
Achtertuin
31 januari 2018
9 maanden
Vrijstaande woning
Nieuwbouw



Referentie 32

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Eijkenhorst III
Bouwnummer 9
Puttershoek
- m²
2018
€378.500,-
€2.575,-
147 m²
Achtertuin
1 december 2017
7 maanden
Tweekapper
Nieuwbouw



Referentie 33

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Eijkenhorst III
Bouwnummer 2
Puttershoek
- m²
2018
€364.500,-
€2.480,-
147 m²
Achtertuin
21 juni 2017
2 maanden
Tweekapper
Nieuwbouw



Referenties nieuwbouw koopappartementen

Referentie 34

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Euryza - Rozenburg
Bouwnummer 312
Zwijndrecht
- m²
2018
€420.000,-
€4.421,-
95 m²
Balkons/terras
11 september 2018
6 weken
Portiekflat
Nieuwbouw



Referentie 35

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Euryza - Rietvink en Landzicht
Bouwnummer 205
Zwijndrecht
- m²
2017
€325.000,-
€3.316,-
98 m²
Balkons/terras
13 juni 2017
8 weken
Portiekflat
Nieuwbouw



Referentie 36

Project
Adres
Ligging
Kavel
Bouwjaar
Vraagprijs v.o.n.
Vraagprijs per m² v.o.n.
GBO
Buitenruimte
Verkoopdatum Funda
Looptijd
Soort woonhuis
Afwerking

Euryza - Rietvink en Landzicht
Bouwnummer 109
Zwijndrecht
- m²
2017
€345.000,-
€3.594,-
96 m²
Balkons/terras
29 juni 2017
2 maanden
Portiekflat
Nieuwbouw



Referentie 37

Project Euryza - Rietvink en Landzigt
Adres Bouwnummer 103
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €445.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.296,-
GBO 135 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 13 juni 2017
Looptijd 8 weken
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 38

Project Euryza - Rietvink en Landzigt
Adres Bouwnummer 104
Ligging Zwijndrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €322.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.359,-
GBO 96 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 12 juni 2017
Looptijd 8 weken
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 39

Project Nieuw Land van Valk project Valkzicht fase 2
Adres Bouwnummer 46
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2019
Vraagprijs v.o.n. €289.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.217,-
GBO 90 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 23 augustus 2018
Looptijd 7 weken
Soort woonhuis Galerijflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 40

Project Overkamppark fase 2
Adres Bouwnummer 14
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €297.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.975,-
GBO 100 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 18 mei 2018
Looptijd 8,5 maand
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 41

Project Overkamppark fase 2
Adres Bouwnummer 24
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €316.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.038,-
GBO 104 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 19 maart 2018
Looptijd 6,5 maand
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 42

Project Overkamppark fase 2
Adres Bouwnummer 53
Ligging Dordrecht
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €380.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €3.304,-
GBO 115 m²
Buitenruimte Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 28 maart 2018
Looptijd 6,5 maand
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 43

Project De Nieuwe Plantagewerf
Adres Bouwnummer -
Ligging Alblasdendam
Kavel - m²
Bouwjaar 2017
Vraagprijs v.o.n. €199.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.433,-
GBO 82 m²
Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 7 september 2017
Looptijd 5 weken
Soort woonhuis Portiekflat
Afwerking Nieuwbouw



Referentie 44

Project Hof en Singel
Adres Type B
Ligging Alblasdendam
Kavel - m²
Bouwjaar 2018
Vraagprijs v.o.n. €235.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €2.981,-
GBO 79 m²
Balkons/terras
Verkoopdatum Funda 30 maart 2018
Looptijd 9 maanden
Soort woonhuis Galerijflat
Afwerking Nieuwbouw



Referenties bouw kavels

Referentie 45

Project De Volgerlanden - Het Eiland
Adres Kavel nr. 9
Ligging Hendrik-Ido-Ambacht
Kaveloppervlakte 979 m²
Bouwjaar -
Vraagprijs v.o.n. €601.500,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €614,-
Status In optie
Type Vrije bouw kavel



Referentie 46

Project De Volgerlanden - Onder de Perenboom
Adres Kavel nr. 1
Ligging Hendrik-Ido-Ambacht
Kaveloppervlakte 1.450 m²
Bouwjaar -
Vraagprijs v.o.n. €675.000,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €466,-
Status Te koop
Type Vrije bouw kavel



Referentie 47

Project De Volgerlanden - Stekelbaars
Adres Voorn 114 - Kavel nr. 24
Ligging Hendrik-Ido-Ambacht
Kaveloppervlakte 398 m²
Bouwjaar -
Vraagprijs v.o.n. €197.010,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €495,-
Status Onder optie
Type Vrije bouw kavel



Referentie 48

Project De Volgerlanden - Stekelbaars
Adres Voorn 116 - Kavel nr. 25
Ligging Hendrik-Ido-Ambacht
Kaveloppervlakte 408 m²
Bouwjaar -
Vraagprijs v.o.n. €201.960,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €495,-
Status Onder optie
Type Vrije bouw kavel



Referentie 49

Project De Volgerlanden - Stekelbaars
Adres Voorn 118 - Kavel nr. 26
Ligging Hendrik-Ido-Ambacht
Kaveloppervlakte 403 m²
Bouwjaar -
Vraagprijs v.o.n. €199.485,-
Vraagprijs per m² v.o.n. €495,-
Status Onder optie
Type Vrije bouw kavel



Referentie 50		De Volgerlanden - Stekelbaars	
Project	Adres	Stekelbaars 3 - Kavel nr. 32	
Ligging	Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht	
Kaveloppervlakte	Kavel	568 m²	
Bouwjaar	Bouwjaar	-	
Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n.	€275.480,-	
Vraagprijs per m² v.o.n.	Vraagprijs per m² v.o.n.	€485,-	
Status	Status	Onder optie	
Type	Type	Vrije bouwkaavel	
Referentie 51		Project Hendrickshof	
Project	Adres	Hendrickshof – Kavel nr. 1	
Ligging	Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht	
Kavel	Kavel	1.200 m²	
Bouwjaar	Bouwjaar	-	
Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n.	€427.750,-	
Vraagprijs per m² v.o.n.	Vraagprijs per m² v.o.n.	€356,-	
Status	Status	Verkocht	
Type	Type	Vrije bouwkaavel	
Referentie 52		Project Hendrickshof	
Project	Adres	Hendrickshof – Kavel nr. 2	
Ligging	Ligging	Hendrik-Ido-Ambacht	
Kavel	Kavel	1.484 m²	
Bouwjaar	Bouwjaar	-	
Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n.	€422.275,-	
Vraagprijs per m² v.o.n.	Vraagprijs per m² v.o.n.	€285,-	
Status	Status	Verkocht	
Type	Type	Vrije bouwkaavel	
Referentie 53		Onderdijk 126-128	
Project	Adres	Hendrik-Ido-Ambacht	
Ligging	Ligging	1.400 m²	
Kavel	Kavel	-	
Bouwjaar	Bouwjaar	€525.000,-	
Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n.	€375,-	
Vraagprijs per m² v.o.n.	Vraagprijs per m² v.o.n.	Verkocht	
Status	Status	Vrije bouwkaavel	
Type	Type		
Referentie 54		Pruimendijk 346	
Project	Adres	Hendrik-Ido-Ambacht	
Ligging	Ligging	1.650 m²	
Kavel	Kavel	-	
Bouwjaar	Bouwjaar	€495.000,-	
Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n.	€300,-	
Vraagprijs per m² v.o.n.	Vraagprijs per m² v.o.n.	Verkocht	
Status	Status	Vrije bouwkaavel	
Type	Type		



Over Antea Group

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

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN

E. lars.neetens@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

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