

MARKTTECHNISCHE UPDATE INBRENGWAARDEN

Oostpolder te Eemshaven



Opdrachtgever: Provincie Groningen

Datum: 3 juli 2025

Kenmerk: 103848/DEF/2.0

Status: Definitief

Taxateurs: E. Vlaming MSc MRICS RT REV namens BaseValue
Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT namens Steenhuijs Grondzaken

Het taxatierapport 102873/DEF/1.0 vormt een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.



RICS



Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Inhoudsopgave

Samenvatting	5
Algemeen	5
Object en locatie	5
Doel van taxatie	5
Basis van Waarde.....	5
Bijzondere uitgangspunten	6
Inbrengwaarden	6
1. Benoeming en status van taxateurs.....	8
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs	8
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs	8
1.3. Eerdere betrokkenheid.....	9
2. Opdrachtformulering	10
2.1. Opdrachtverstrekking	10
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers	10
2.3. Opdrachtnemer	10
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid	10
2.5. Doel van de taxatie.....	11
2.6. Te taxeren belang	11
2.7. Taxatie type	11
2.8. Onderwerp van de taxatie	11
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	12
2.10. Waardepeildatum.....	12
2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum	12
2.12. Bezichtiging.....	13
2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert.....	13
2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	13
2.15. Schattingonzekerheid en taxatie onzekerheid	15
2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie	17
3. Procedure taxatierapport	18
4. Werkwijze en methodieken	19
4.1. Werkwijze	19
4.2. Waarderingsmethoden	19
5. Overwegingen	24
5.1. Inleiding	24
5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	24
5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	25
5.4. Bijzondere (on)geschiktheid	27
6. Locatie, object en bereikbaarheid	28
6.1. Locatieomschrijving	28
6.2. Object.....	29
6.3. Historie	30
6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)	31
6.5. Bereikbaarheid	31
6.6. Voorzieningen.....	32
6.7. Bodemverontreiniging	32
6.8. PFAS	33
6.9. Asbest.....	34



6.10.	Tracé TenneT	34
6.11.	Grondsoort	35
6.12.	Actueel Hoogte Bestand Nederland	36
7.	Privaatrechtelijke aspecten	37
7.1.	Kadastrale situatie	37
8.	Publiekrechtelijke aspecten.....	45
8.1.	Structuurvisie Oostpolder	45
8.2.	Bestemming	46
8.3.	Ontwerp provinciaal inpassingsplan.....	47
8.4.	Voorkeursrecht Omgevingswet	52
8.5.	Monumentale status	53
8.6.	Beschermd Stadsgezicht	53
8.7.	Stikstof.....	53
9.	SWOT-analyse	55
10.	Macro-economische ontwikkelingen	56
11.	Marktsituatie en referenties agrarisch.....	59
11.1.	Landelijke ontwikkeling	59
11.2.	Noord-Nederland	60
11.3.	Referenties agrarische gronden	61
12.	Waardering gebruikswaarden	63
12.1.	1	63
12.2.	22.....	64
12.3.	15	65
12.4.	3	67
12.5.	9	68
12.6.	10	69
12.7.	13	71
12.8.	12	72
12.9.	7.....	74
12.10.	25	75
12.11.	18.....	84
12.12.	6	85
12.13.	5.....	87
12.14.	28	89
12.15.	26.....	90
12.16.	16	91
12.17.	19.....	92
12.18.	4	94
12.19.	14	95
12.20.	17	96
12.21.	24	98
12.22.	23	99
12.23.	21	100
12.24.	20.....	101
12.25.	2	102
12.26.	11	103
12.27.	Overzicht gebruikswaarden	104



13.	Marktsituatie en referenties bouwgrond bedrijventerreinen	105
13.1.	Bedrijfsruimtemarkt	105
13.2.	Bedrijventerreinen	107
13.3.	Referenties ruwe bouwgronden bedrijventerreinen	108
14.	Waardering complexwaarde	114
14.1.	Comparatieve benadering	114
14.2.	Residuele benadering	114
14.3.	Finale waardering complexwaarde	118
14.4.	Uitgangspunt fiscale levering van de gronden	118
14.5.	Verdeling complexwaarde eigenaren en gerechtigde van het beklemdrecht en erfpachtrecht	118
15.	Inbrengwaarden	120
15.1.	Gebruikswaarden	120
15.2.	Complexwaarden	120
15.3.	Excessieve verwervingskosten	120
15.4.	Inbrengwaarden	121
15.5.	Back-testing	122
16.	Ondertekening	123

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Overige informatie
- Taxatierapport 102873/DEF/1.0

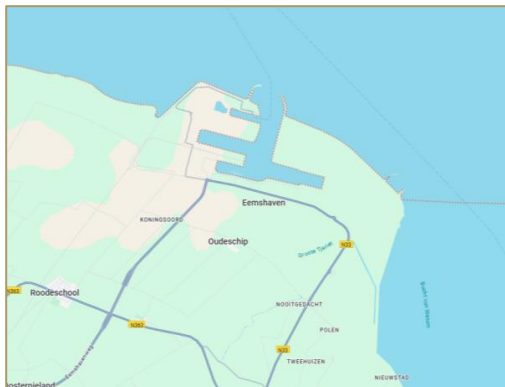


Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	103848/DEF/2.0
Opdrachtgever	Provincie Groningen
Contactpersoon	De heer E. Noordam
Bezichtigingsdatum	9 augustus 2023
Waardepeildatum	1 juni 2025
Object	Het getaxeerde betreft: de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder. Het gaat om onroerende zaken die overwegend agrarisch worden gebruikt. Het inpassingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein.
Adres	Dijkweg, Eemshavenweg
Postcode + plaats	9979 XS Eemshaven
Kadastrale percelen	Gemeente Uithuizermeeden, sectie M, diverse percelen
Grootte percelen	5.857.367 m ²

Object en locatie



Ligging van het getaxeerde, bron: Google Maps (links) en Cyclomedia (rechts)

Doel van taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan of berekeningen van dien aard.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Basis van Waarde

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':



“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald”.

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.
- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.
- Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming. De bestaande beklemdrechten worden wel betrokken in deze taxatie.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Naast de complexwaarde wordt over de gebruikswaarden gerapporteerd.

Inbrengwaarden

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder te Eemshaven per waardepeildatum 1 juni 2025, onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, exclusief sloopkosten, bedraagt:

€ 131.790.758,--

Zegge: HONDERDEENENDERTIG MILJOEN ZEVENHONDERDNEGENTIGDUIZEND
ZEVENHONDERDACHTENVIJFTIG EURO

Hierna wordt de inbrengwaarde per rechthebbende getoond.



Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	Beklemrecht ten behoeve van	m² beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
1	602.533	597.222	-	-	8.361.108	-	13.437.495	13.437.495
22	357.354	357.354	-	-	5.002.956	-	8.040.465	8.040.465
15	65.301	63.955	-	-	1.135	-	182.272	182.272
3	229.595	226.938	101	-	3.177.132	-	5.106.105	5.106.105
9	256.858	255.536	-	-	3.577.504	-	5.749.560	5.749.560
10	513.020	511.471	-	-	7.160.594	-	11.508.098	11.508.098
13	810.131	806.112	-	-	11.285.568	-	18.137.520	18.137.520
12	1.184.974	1.178.334	-	-	16.496.676	-	26.512.515	26.512.515
7	266.817	265.485	-	-	3.716.790	-	5.973.413	5.973.413
25	350.725	348.061	-	-	5.292.784	-	7.831.373	7.831.373
18	115.396	115.396	-	234.395	1.615.544	3.281.530	7.202.272	7.202.272
6	120.305	120.305	-	-	1.684.270	-	2.706.863	2.706.863
5	249.243	249.243	100	-	3.625	-	710.343	710.343
28	14.642	14.642	103	-	-	204.988	329.445	329.445
26	172.149	172.149	-	-	2.410.086	-	3.873.353	3.873.353
16	4.355	4.355	-	-	60.970	-	97.988	97.988
19	36.470	36.470	102	-	-	-	103.940	103.940
4	1.500	1.500	-	-	21.000	-	33.750	33.750
14	131.585	131.585	-	63.955	1.842.190	895.370	4.217.378	4.217.378
17	197.925	197.925	102	-	-	-	564.086	564.086
24	41.640	41.640	-	-	582.960	-	936.900	936.900
23	103.165	103.165	-	-	1.444.310	-	2.321.213	2.321.213
21	43.695	43.695	-	-	611.730	-	983.138	983.138
20	24	24	-	-	336	-	540	540
2	13.755	13.755	-	-	192.570	-	309.488	309.488
11	1.050	1.050	-	-	14.700	-	23.625	23.625
100	-	-	-	249.243	-	3.489.402	4.897.625	4.897.625
Totaal		5.857.367			74.557.538	7.871.290	131.790.758	131.790.758

Inbrengwaarde per rechthebbende



1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateur namens BaseValue B.V.:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Verantwoordelijke taxateur namens Steenhuijs Grondzaken BV:

Ing. A. (Albert) van Gellicum MRE MRICS RT:

- Beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- Registertaxateur Landelijk en Agrarisch vastgoed / Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1287065;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0398, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed, Rentmeesterschap;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.

1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelstalige versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.



- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid

Taxateurs zijn eerder betrokken geweest bij het getaxeerde. Volledigheidshalve verwijzen wij naar het taxatierapport van 4 december 2023 met kenmerk 102873/DEF/1.0. De inbrengwaarden zijn getaxeerd per peildatum 9 augustus 2023.



2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 19 mei 2025 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 8 mei 2025 onder referentienummer 103848/OFF/1.0, welke in het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Provincie Groningen
Contactpersoon	De heer E. Noordam
Telefoonnummer	06-53315318
E-mail	e.noordam@provinciegroningen.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer E. Vlaming 085-400 01 71 / 06 - 52 53 92 60 e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

10

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2025

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden januari 2025– inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).



Toepassing van NRVV-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

11 2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het project Oostpolder. De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een markttechnische update. Dit houdt in dat op basis van voorgaande taxatie enkel naar de prijsniveaus gekeken wordt. De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.

Omwillen van de leesbaarheid hebben taxateurs gekozen voor een uitgebreide rapportage.

2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder. Het gaat om onroerende zaken die overwegend agrarisch worden gebruikt. Het inpassingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein.
Adres	Dijkweg, Eemshavenweg
Postcode	9979 XS



Object	
Plaats	Eemshaven

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Ontheffingswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het exploitatieplan.

De waardepeildatum is vastgesteld op 1 juni 2025.

2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief)



effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

2.12. Bezichtiging

Op 9 augustus 2023 is de locatie door de heer E. Vlaming bezichtigd. Het betreft een zogenaamde 'geveltaxatie' waarbij de onroerende zaken vanaf de openbare weg zijn bezichtigd. Een zogenaamde geveltaxatie brengt met zich mee dat taxateurs de panden intern niet hebben kunnen inspecteren en daardoor met name bij onroerende zaken die zijn voorzien van opstallen sprake is van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	Nee
Opname extern	Ja, vanaf de openbare weg
Technische ruimte(n)	Nee
Dak inspectie	Nee
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	Nee

2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Exploitatieplanberekening	Opdrachtgever	Ja
Zonering windmolens	Opdrachtgever	Ja
Lijst per eigenaar oppervlakte in EP	Opdrachtgever	Ja
Taxatierapport Fakton uitgifteprijsen	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.



- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.
- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website het omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl).
- Indien het object opstellen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een "bijzonder uitgangspunt" genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.



- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.
- Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming. De bestaande beklemdrechten worden wel betrokken in deze taxatie.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Wij rapporteren zowel over de gebruikswaarden als over de complexwaarde.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwoaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

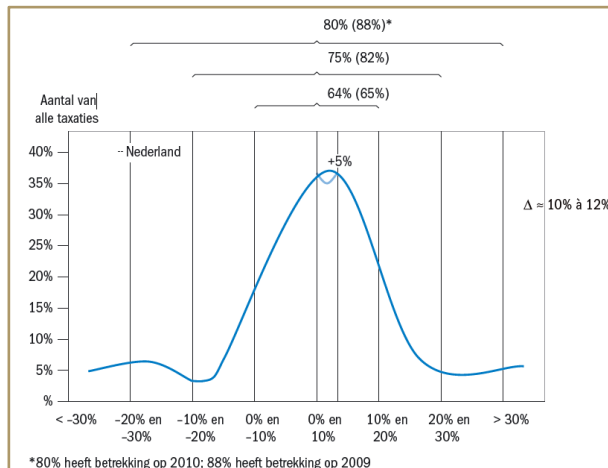
Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt bedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactiepreisen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de 'moeilijkste' categorie om te taxeren.

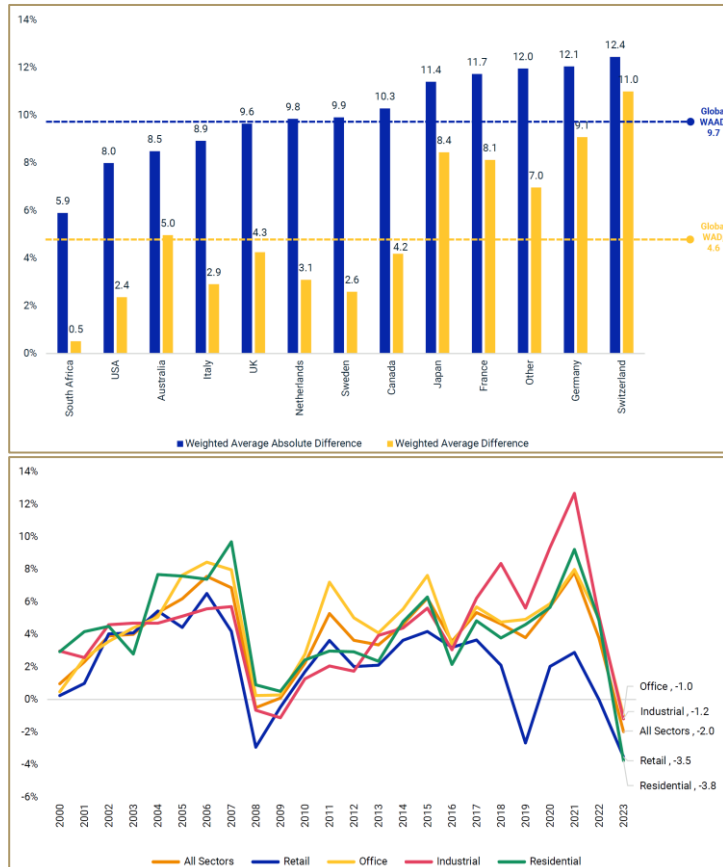


Bron: **Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout**

In de voorgaande edities van 'Taxatieleer vastgoed 1', destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2014 en 2023 bedroeg 9,8%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.

16



Bron: **MSCI 2024**



De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject (ruwe bouwgronden ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein) en de onzekerheden bij een degelijke gebiedsontwikkeling.

2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.



3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 6 juni 2025 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan zijn opmerkingen per e-mail besproken en daar waar nodig aangepast in het taxatierapport. Deze wijzigingen hebben geen aanleiding gegeven tot waarde mutaties.

Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende versies van de rapportages benoemd.

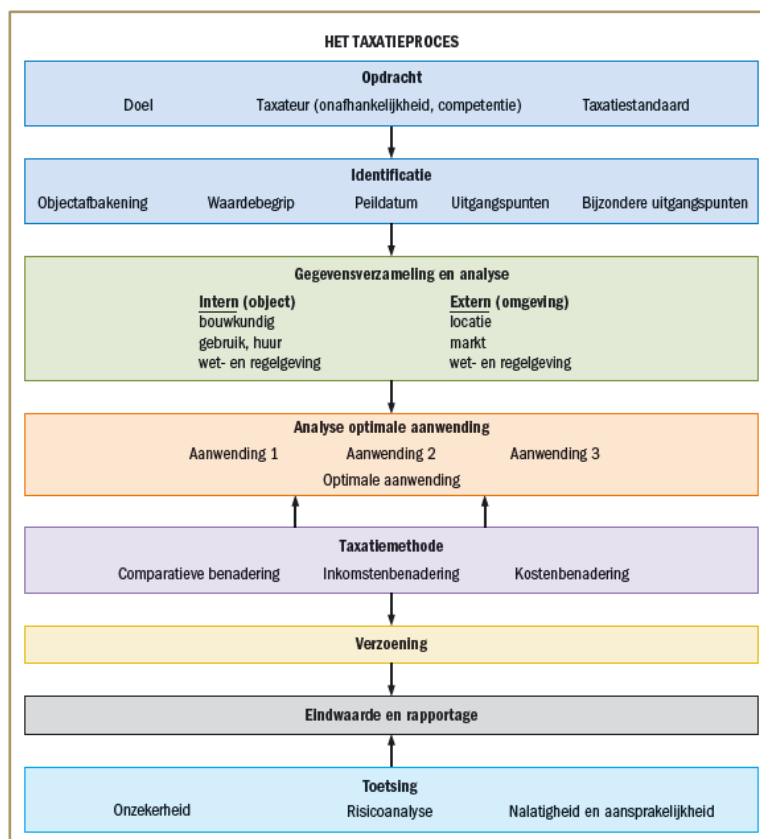
Versie	Datum
Concept	13 juni 2025
Definitief concept	26 juni 2025
Definitief	3 juli 2025



4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout¹ is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013)

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

¹ Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten



Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
 - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
 - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

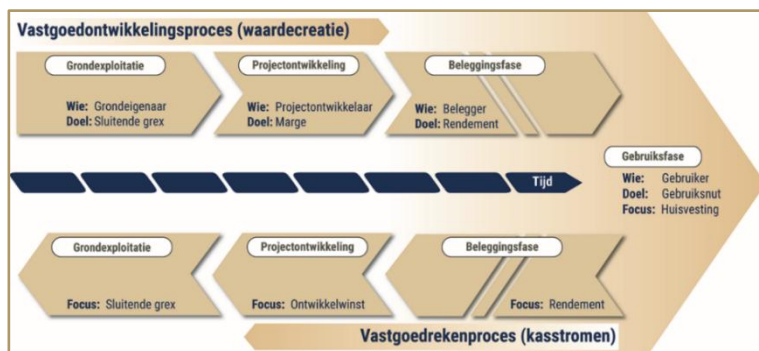
Volgens "Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land" van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarden object, wordt de waarde bepaald.

Residuele grondwaardemethodiek

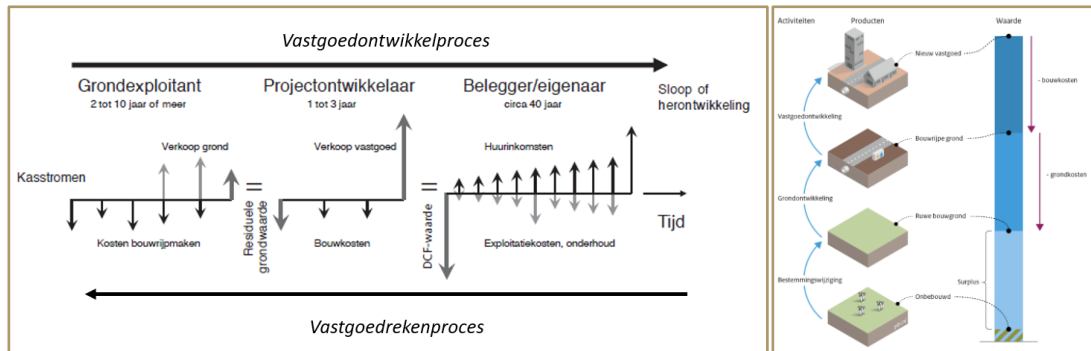
In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016

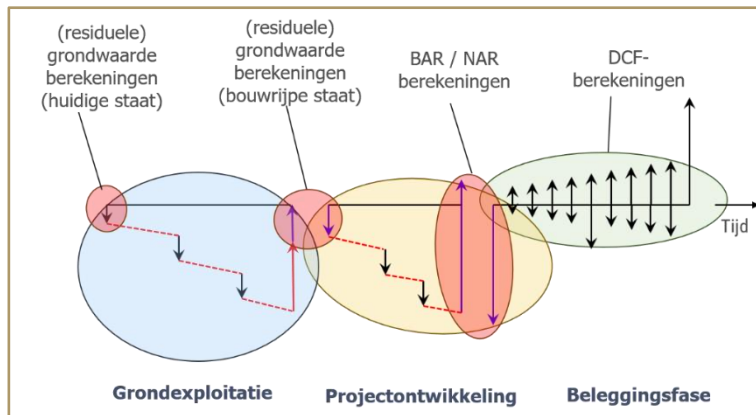


Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021² (rechts)

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.

In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

² Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.



+/- Vrij op naam prijs / beleggingswaarde

-/- BTW

= **ontwikkelomzet exclusief BTW**

-/- bouwkosten

-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)

-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)

-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)

-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).

= **residuele grondwaarde bij oplevering**

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)

= **residuele grondwaarde start bouw**

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW³, geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



Berekening ruwe bouwgrond

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

³ Vrij op naam prijs / (1 + BTW)



"(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

In de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019⁴ is heeft bepaald dat de residuele methode niet geschikt is om in de waardering te betrekken. Het gaat om de casus Hoog Dalem in Gorinchem, tevens bekend als Gorinchem/Keijzer-Megahome. In rechtsoverweging 2.16 is het volgende opgenomen:

"Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval."

Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

De taxateur is vrij om een bepaalde waarderingsmethode te kiezen (zie HR 7 juni 2013 inzake Amersfoort; ECLI:NL:HR:2013:BZ5353, ECLI:NL:HR:2013:BZ5351 en ECLI:NL:HR:2013:BZ5349). In dat kader is vermeldenswaardig de uitspraak van de Rechtbank Utrecht d.d. 12 oktober 2011 inzake Amersfoort (ECLI:NL:RBUTR:2011:5864). Het betrof daar een onteigening waarbij het rapport van de rechtbankdeskundigen gebaseerd was op de "intuïtieve methode", een residuele onderbouwing of vergelijkingen ontbraken. De rechtbank volgde daar (grotendeels) het advies van de deskundige van de onteigende, dat was gebaseerd op een residuele waardering.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

⁴ C/10/428853/HA ZA 13-730 - ECLI:NL:GHDHA:2019:158



5. Overwegingen

5.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de Afdeling Grondexploitatie, die is opgenomen in afdeling 6.4 Wro. Deze afdeling wordt in de praktijk aangehaald als de Grondexploitatiewet. Op grond van de Grondexploitatiewet dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden – bouwplannen zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) – zijn opgenomen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is slechts anders, indien het kostenverhaal ‘anderszins is verzekerd’, of een zogenaamd ‘kruimelgeval’ betreft. Daarnaast is het vaststellen van een exploitatieplan met betrekking tot bestaande bouwmogelijkheden waar geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld bij veegwet⁵ uitgezonderd.

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van exploitatieplan Oostpolder.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen zijn opgenomen in het exploitatieplan. In deze taxatie zijn deze kosten niet door ons geraamd. In de residuele berekeningen die (mede) ten grondslag liggen aan de geschatte complexwaarde zijn deze geraamde kosten wel meegenomen.

5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt

⁵ Zie de Wet tot wijziging van diverse wetten op de beleidsterreinen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in verband met het herstellen van wettechnische gebreken en leemten, alsmede aanbrengingen van andere wijzigingen van ondergeschikte aard van 25 juni 2009, Stcrt. 2009.



(artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

De vraag of sprake is van onroerende goederen welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

5.3. **Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde**

Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In casu dient de waarde van het onteigende bepaald te worden op basis van de prijs, die zonder onteigening op de peildatum in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. De waarde van het onteigende dient daarbij in beginsel bepaald te worden met inachtneming van onder meer de bestemming, de ligging en de huidige en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het onteigende. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).



Eliminatieregel

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat een bestemmingsplan dat is vastgesteld ten behoeve van de realisering van een werk kan worden 'geëlimineerd' bij de bepaling van de schadeloosstelling. De schadeloosstelling wordt in dat geval berekend op basis van de bepalingen in het vorige (niet-geëlimineerde) bestemmingsplan.

In een vijftal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) heeft de Hoge Raad verder inzichtelijk gemaakt wanneer een bestemmingsplan op grond van artikel 40c Ow moet worden geëlimineerd bij de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling.

Bij onderhavige taxatie gaan we niet uit van eliminatie zoals bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.

Egalisatieregel (Complexwaarde)

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.



- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In het onderhavige geval is sprake van ontwikkelingsopgave die voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein. Taxateurs zijn van mening dat de gebiedsontwikkeling Oostpolder één complex betreft. Naar oordeel van de taxateurs is de ontwikkeling te beschouwen als één complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningwet. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de beoogde ontwikkeling wordt vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatiewetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toegedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

5.4. Bijzondere (on)geschiktheid

Als bij onteigening wordt gesproken over bijzondere geschiktheid, zijn hoedanigheden aan de orde die zich niet bij elk vergelijkbaar object voordoen. Het gaat dan met name om bijzondere eigenschappen die de onroerende zaken meer geschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend dan de andere te onteigenen onroerende zaken, die de bijzondere eigenschappen niet beschikken. De bijzondere geschiktheid moet al aanwezig zijn, voordat van het werk of het plan daarvoor sprake was. Van der Schans en Van Heesbeen onderscheiden bijzondere geschiktheid door fysieke eigenschappen, zoals duinen en dijken, bruikbare bodembestanddelen en zogenaamde 'voorstroken'. Bij deze laatste gaat het om gronden met een gunstige ligging aan een bestaande weg.

Taxateurs hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.

Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor de realisatie van het voorgenomen programma.

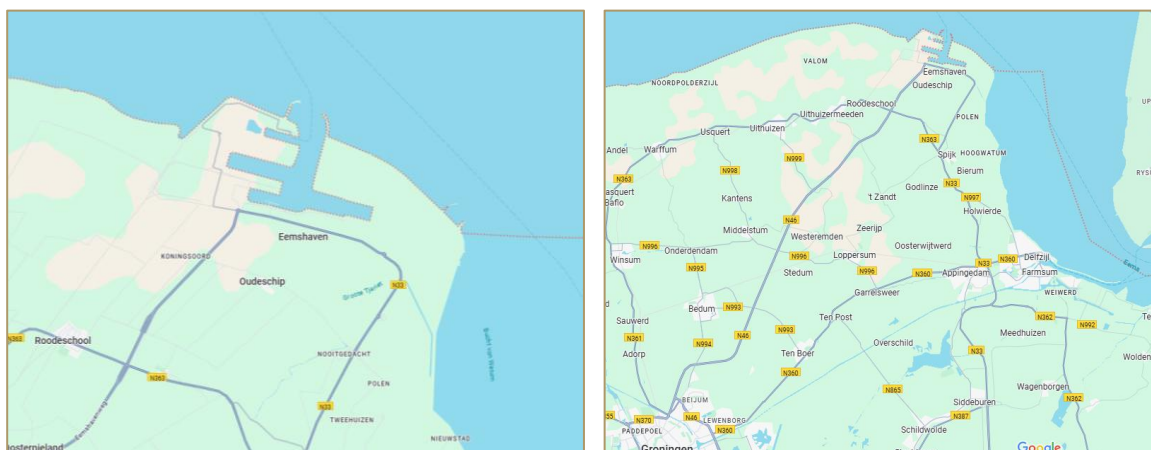
Bij bijzondere ongeschiktheid gaat het om eigenschappen van de onteigende zaak, die de zaak bijzonder ongeschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend. Een voorbeeld is in de onroerende zaak aanwezige bodemverontreiniging die leidt tot extra kosten bij de realisering van het werk waarvoor wordt onteigend.



6. Locatie, object en bereikbaarheid

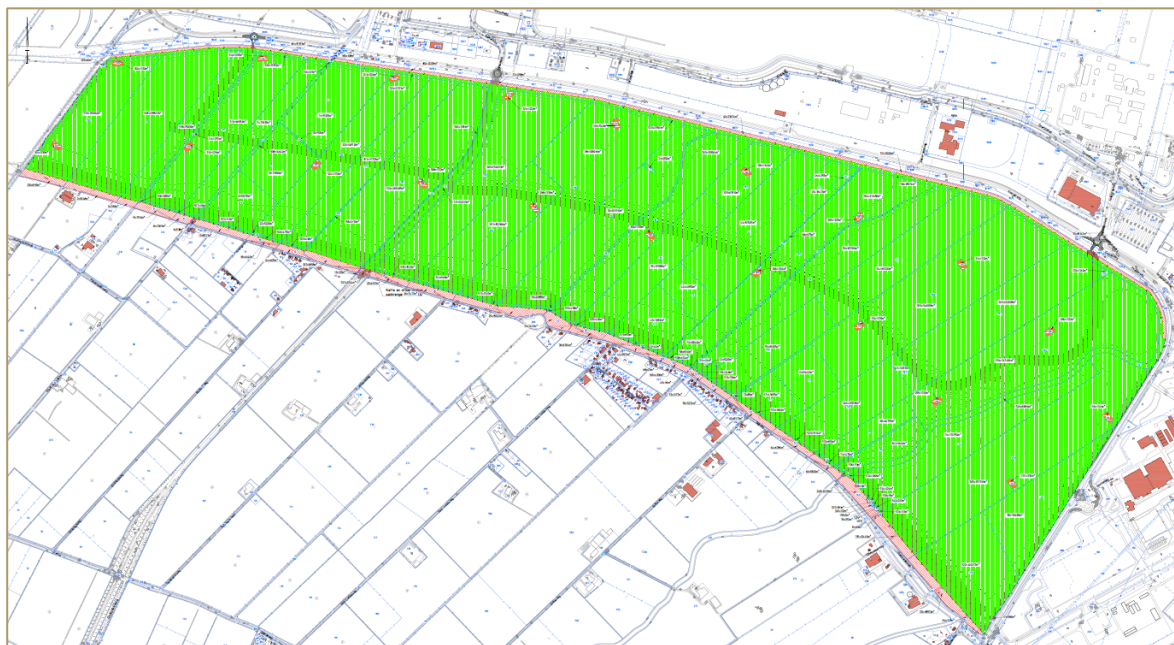
6.1. Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen direct ten zuiden van de Eemshaven in de provincie Groningen. De gronden zijn gelegen boven de plaatsen Oudeschip en Koningsoord. De N46 loopt door het plangebied. Het gebied is bekend als Oostpolder en wordt begrenst door de N33 / Kwelderweg, de Dijkweg en het spoortracé aan de westzijde van het plangebied. Hierna wordt de locatie getoond.



Ligging, bron: Google Maps

Hierna wordt de begrenzing van het plangebied getoond.



Bron: opdrachtgever

Hierna worden enkele luchtfoto's van het object getoond.



Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

6.2. Object

Soort object	Ruwe bouwgronden ten behoeven van de realisatie van een bedrijventerrein
Huidig gebruik	Agrarisch
Beoogd gebruik	Bedrijventerrein cum annexis

De foto's hierna tonen de locatie. De foto's zijn gemaakt tijdens de opname op 9 augustus 2023. Op de (lucht)foto zijn de aanwezige windmolens zichtbaar. Deze windmolens en de daarmee gepaarde percelen en opstalrechten worden in deze taxatie buiten beschouwing gelaten.





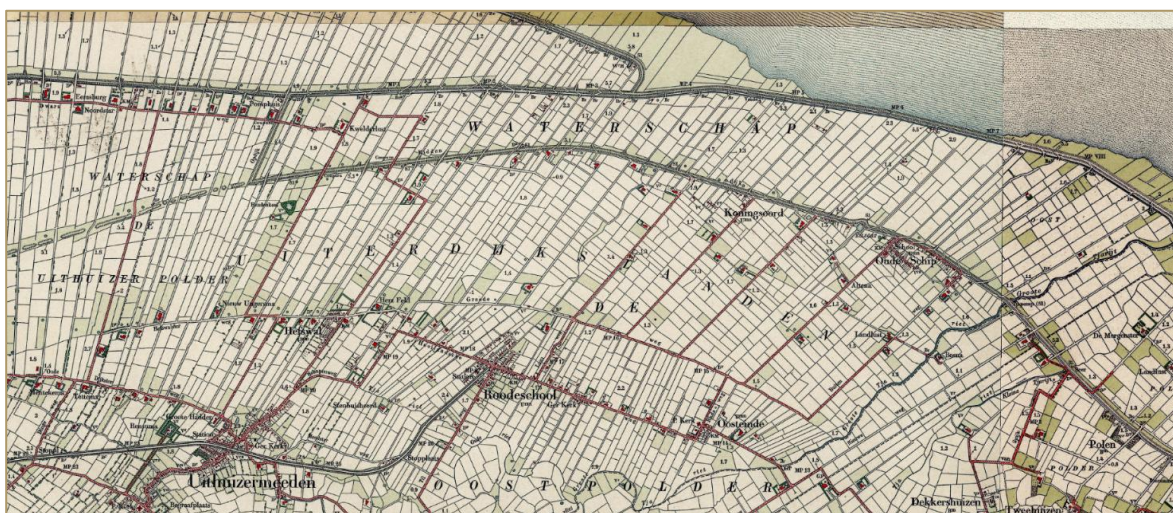
Foto's van de locatie

6.3. Historie

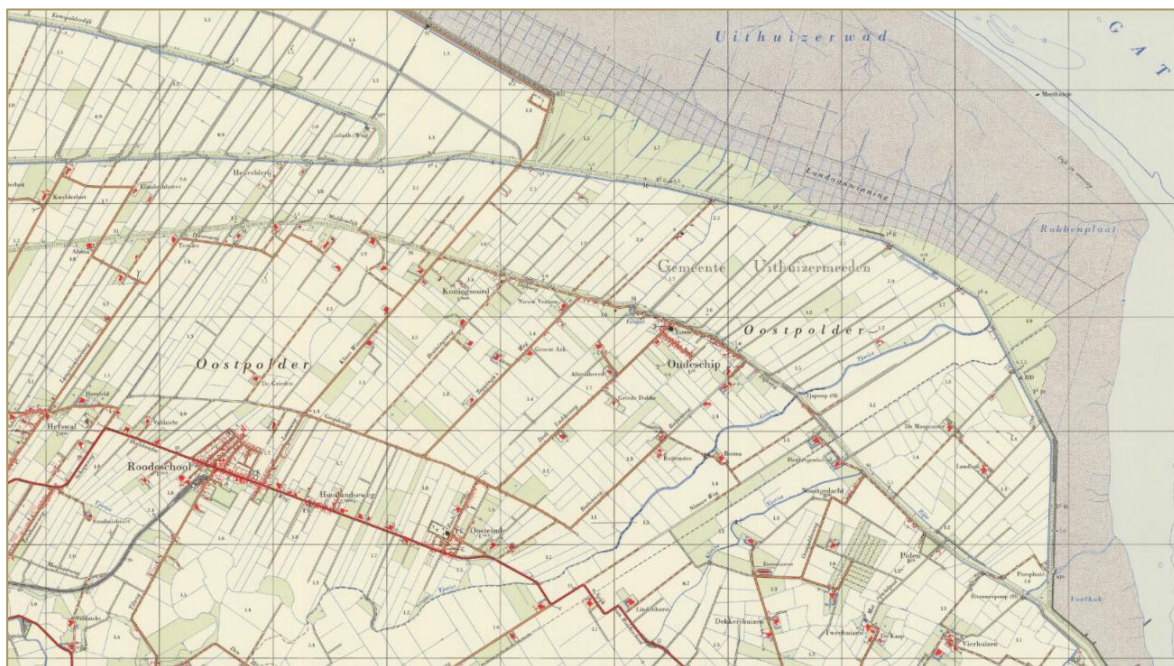
Achtereenvolgens worden enkele oude kadastrale kaarten getoond.



Kaart 1876, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>



Kaart 1925, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>



Kaart 1975, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>



Kaart 1990, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>

6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht-, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

6.5. Bereikbaarheid



Auto

De locatie is per (vracht)auto redelijk bereikbaar. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via N-wegen.



Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com



Openbaar vervoer (bus/tram)

De locatie is per openbaar vervoer per bus redelijk bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte is Eemshaven, Emmahaven.



Openbaar vervoer (NS-station)

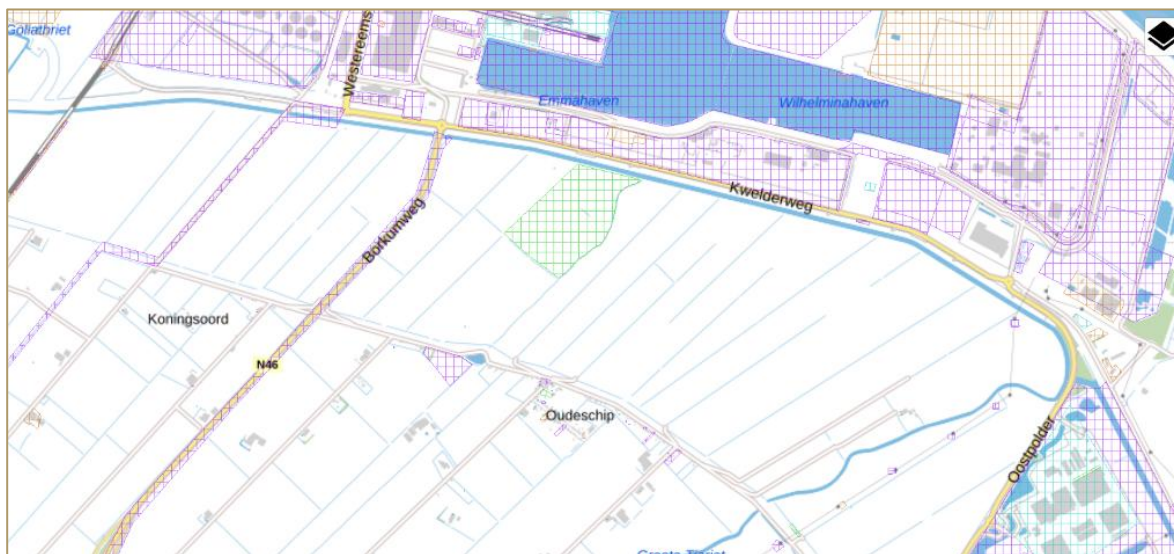
Het dichtstbijzijnde treinstation Eemshaven is gelegen op circa 8 km afstand van de Dijkweg.

6.6. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een slecht voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 0 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand weinig voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.

6.7. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Bodemloket.nl

In de waardering wordt ervan uitgegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.8. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater. Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

6.9. Asbest

Uitgangspunt bij deze taxatie is dat de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen.

6.10. Tracé TenneT

Het hoogspanningstracé van TenneT loopt door het plangebied. Hierna wordt dit tracé getoond.



Bron: <https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#14/53.4280/6.8263>

6.11. Grondsoort

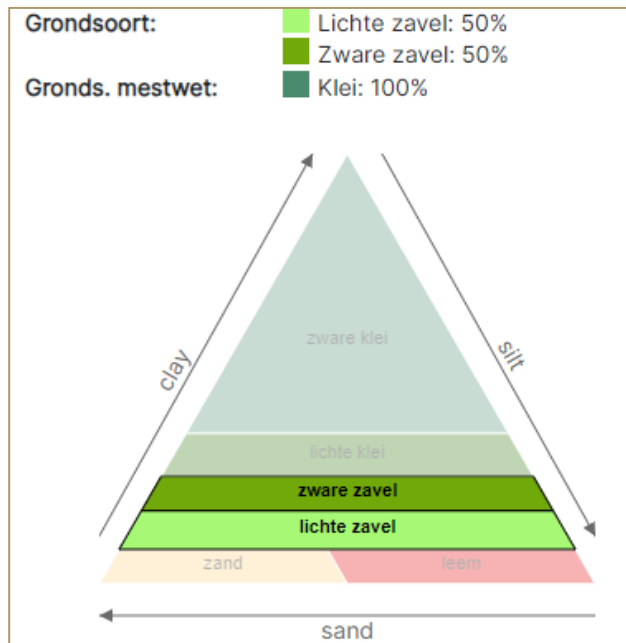
Taxateurs raadpleegden de website boerenbunder om inzage te krijgen in de grondsoort en de teelt.



Bron: boerenbunder.nl



Er is sprake van kleigrond.



Bron: <https://boerenbunder.nl/report/53.43687,6.82068/soil>

6.12. Actueel Hoogte Bestand Nederland

Wij raadpleegden Actueel Hoogte Bestand Nederland (AHN) om inzage te krijgen in de hoogten. Hierna wordt de uitsnede getoond.



Bron: Actueel Hoogte Bestand Nederland



7. Privaatrechtelijke aspecten

7.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.



Gemeente	Secție	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	224.855	215.807
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	78.190	75.009
Uithuizermeeden	M	5	77.635	77.635
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	15.160	14.642
Uithuizermeeden	M	7	115.305	115.305
Uithuizermeeden	M	8	73.990	73.990
Uithuizermeeden	M	9	59.235	59.235
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	5.015	410
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	8.095	585
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	3.485	116
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	9.250	713
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	5.115	475
Uithuizermeeden	M	19	1.500	1.500
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	7.730	1.533
Uithuizermeeden	M	21	13.755	13.755
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	8.425	948
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	17.365	1.745
Uithuizermeeden	M	30	201.510	201.510
Uithuizermeeden	M	31	1.050	1.050
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	7.845	438
Uithuizermeeden	M	35	131.585	131.585
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	7.200	436
Uithuizermeeden	M	41	197.925	197.925
Uithuizermeeden	M	42	40.950	40.950
Uithuizermeeden	M	43	72.810	72.810
Uithuizermeeden	M	44 (ged.)	10.590	659
Uithuizermeeden	M	45	36.470	36.470
Uithuizermeeden	M	46	4.355	4.355
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)	140	24
Uithuizermeeden	M	50	183.760	183.760
Uithuizermeeden	M	51	10.040	10.040
Uithuizermeeden	M	52	5.020	5.020
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	2.425	248
Uithuizermeeden	M	54	165.320	165.320
Uithuizermeeden	M	55	99.305	99.305
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	5.960	726
Uithuizermeeden	M	61	56.410	56.410
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	10.335	1.962
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	8.360	1.574
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	6.475	655
Uithuizermeeden	M	67	43.695	43.695
Uithuizermeeden	M	68	46.755	46.755
Uithuizermeeden	M	69	41.640	41.640
Uithuizermeeden	M	74	170.750	170.750
Uithuizermeeden	M	78	139.485	139.485
Uithuizermeeden	M	157	117.725	117.725
Uithuizermeeden	M	158	2.170	2.170
Uithuizermeeden	M	166	975	975
Uithuizermeeden	M	168 (ged.)	25	2
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	4.760	454
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	167.790	149.237
Uithuizermeeden	M	294	347.406	347.406
Uithuizermeeden	M	297	152.966	152.966
Uithuizermeeden	M	303	159.561	159.561
Uithuizermeeden	M	304	211.486	211.486
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	274.643	265.485
Uithuizermeeden	M	309	346.099	346.099
Uithuizermeeden	M	313	166.159	166.159
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	369.840	357.391
Uithuizermeeden	M	318	308.216	308.216
Uithuizermeeden	M	320	254.003	254.003
Uithuizermeeden	M	322	148.712	148.712
Uithuizermeeden	M	325	63.519	63.519
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	147.781	139.662
Uithuizermeeden	M	332	1.349	1.349
Uithuizermeeden	M	345	222.628	222.628
Uithuizermeeden	M	346	120.536	120.536
Uithuizermeeden	M	347	11.267	11.267
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	13.725	1.399
Totaal				5.857.367

Kadastrale situatie, bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



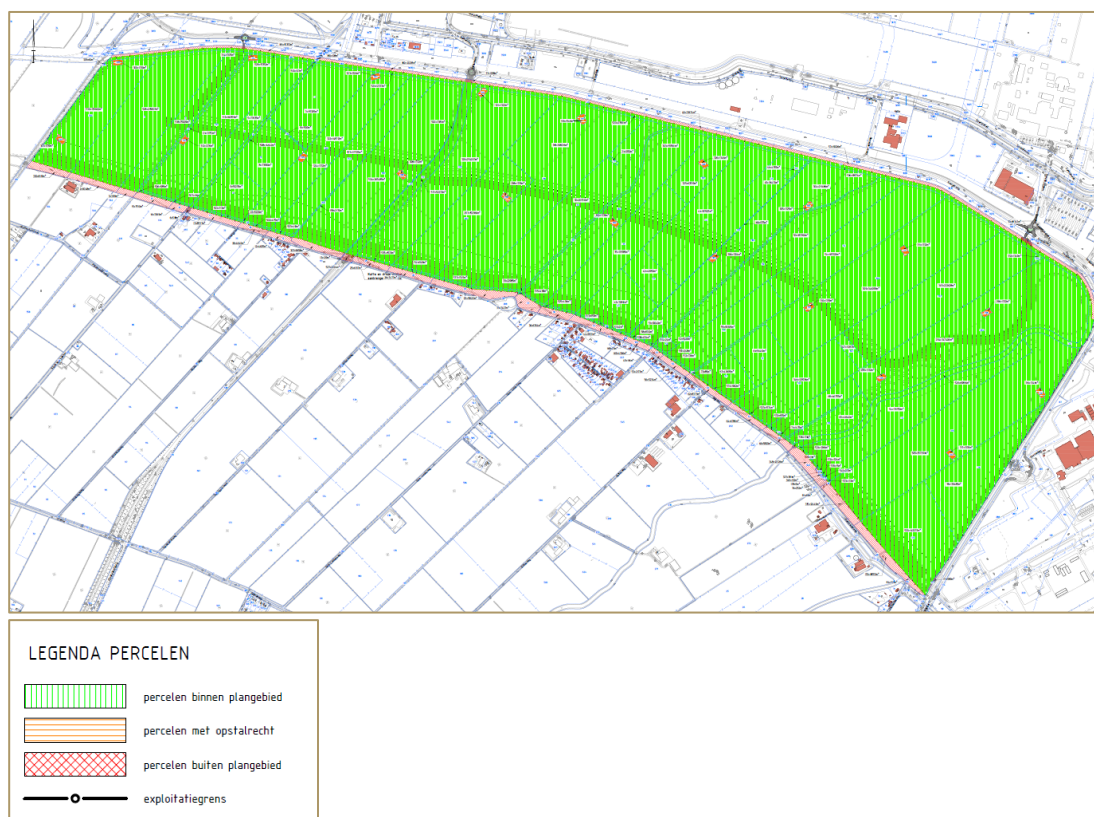
Het gaat om de volgende oppervlakten per kadastrale eigenaar (zonder toepassing van de beklemdrechten).

Eigenaar	Oppervlakte (m²)
1	597.222
22	357.354
15	63.955
3	226.938
9	255.536
10	511.471
13	806.112
12	1.178.334
7	265.485
25	348.061
18	115.396
6	120.305
5	249.243
28	14.642
26	172.149
16	4.355
19	36.470
4	1.500
14	131.585
17	197.925
24	41.640
23	103.165
21	43.695
20	24
2	13.755
11	1.050
Totaal	5.857.367

Oppervlakten per eigenaar

39

In de onderstaande kaart wordt het exploitatiegebied getoond.



Kadastrale kaart, bron: opdrachtgever

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Wet voorkeursrecht gemeenten

Diverse percelen zijn belast met een recht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De volgende percelen zijn belast met dit voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is opgenomen in de akte Hyp4 deel 81665 nummer 160 d.d. 8-7-2021.

Het gaat om de volgende percelen.

neente	Sectie	Nummer	Publiekrechtelijke beperking
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	5	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	7	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	8	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	19	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	30	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	31	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	35	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	41	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	42	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	43	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	45	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	50	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	51	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	52	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	54	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	55	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	61	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	67	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	68	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	69	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	74	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	78	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	157	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	158	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	166	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	294	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	297	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	303	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	304	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	309	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	313	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	318	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	322	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	325	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	332	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	345	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	346	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	347	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021

Bron: Kadaster

Het voorkeursrecht is gevestigd door de Provincie Groningen. Het voorkeursrecht ziet toe op de ontwikkeling, in samenwerking met de gemeente Het Hogeland, van het gebied Oostpolder.

Inschrijvingen en beslagen

Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht.

Aankomsttitels

De tabel hierna toont de aankomsttitels van de verschillende onroerende zaken.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden	M	5		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)		Hyp4 6874/1	17 december 1998
Uithuizermeeden	M	7		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	8		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	9		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden	M	19		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)		-	0 januari 1900
Uithuizermeeden	M	21		Hyp4 6043/49 Groningen	4 juli 1996
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)		Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	30		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	31		Hyp4 78728/176	7 augustus 2020
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden	M	35		Hyp4 76461/168	30 september 2019
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	41		Hyp4 10251/30 Groningen	1 juni 2005
Uithuizermeeden	M	42		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden	M	43		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden	M	44 (ged.)		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden	M	45		Hyp4 50178/160	10 juli 2006
Uithuizermeeden	M	46		Hyp4 72928/104	28 februari 2019
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden	M	50		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden	M	51		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden	M	52		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	54		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	55		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	61		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)		Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996
Uithuizermeeden	M	67		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	68		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	69		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	74		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003
Uithuizermeeden	M	78		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden	M	157		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden	M	158		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden	M	166		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden	M	168 (ged.)		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)		Hyp4 61436/199	14 mei 2012
Uithuizermeeden	M	294		Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996
Uithuizermeeden	M	297		Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001
Uithuizermeeden	M	303		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden	M	304		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)		Hyp4 7259/45 Groningen	30 december 1999
Uithuizermeeden	M	309		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden	M	313		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden	M	318		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	320		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	322		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden	M	325		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden	M	332		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden	M	345		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden	M	346		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden	M	347		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003

Aankomsttitels, bron: Kadaster

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er heeft titelonderzoek plaatsgevonden door middel van studie van het laatst bekende eigendomsbewijs; taxateur heeft niet de eventuele voorgaande aktes onderzocht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken



van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

De tabel hierna toont de aanwezige erfdienstbaarheden. Een aantal erfdienstbaarheden houdt verband met het aanwezige windpark.

Gemeente	Sectie	Nummer	Erfdienstbaarheid en/of kwalitatieve verplichting
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	diverse kwalitatieve verplichtingen jaren 2013 t/m 2019
Uithuizermeeden	M	7	Erfdienstbaarheid Hyp4 78234/38 dd 5-6-2020
Uithuizermeeden	M	8	Erfdienstbaarheid Hyp4 78234/38 dd 5-6-2020
Uithuizermeeden	M	21	Erfdienstbaarheid Hyp4 81027/107 d.d. 12-04-2021
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	erfdienstbaarheid Hyp4 77105/181 dd 27-12-2019
Uithuizermeeden	M	31	kwalitatieve verplichting Hyp4 69512/14 dd 30-11-2016
Uithuizermeeden	M	41	erfdienstbaarheid Hyp4 78712/122 dd 5-8-2020, raadpleeg brondocument Hyp4 10243/38 Groningen dd 27-4-2005
Uithuizermeeden	M	43	erfdienstbaarheid Hyp4 78712/121 dd 5-8-2020
Uithuizermeeden	M	74	kwalitatieve verplichting Hyp4 76342/98 dd 4-9-2019
Uithuizermeeden	M	78	ondergrond bouwwerk NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-03-2001 en Erfdienstbaarheid Hyp4 45094/78 dd 1-3-2019
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	ondergrond bouwwerk NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-03-2001 en Erfdienstbaarheid Hyp4 45094/78 dd 1-3-2019
Uithuizermeeden	M	294	diverse kwalitatieve verplichtingen 2009, 2011 en 2019
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	Kwalitatieve verplichting Hyp4 74275/24 dd 30-10-2018 en ondergrond bouwwerk, NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-3-2001
Uithuizermeeden	M	345	erfdienstbaarheid Hyp4 78712/124 dd 5-8-2020
Uithuizermeeden	M	346	erfdienstbaarheid Hyp4 78712/124 dd 5-8-2020

Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Belemmeringenwet Privaatrecht

Een aantal percelen is belast met een zakelijk recht zoals bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht. Hierna worden deze percelen getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van	Akte	Datum
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	320	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995

Belemmeringenwet Privaatrecht

Opstalrechten

Een aantal percelen is belast met opstalrechten ten behoeve van de aanwezige windmolens in het plangebied, alsmede de kabels en leidingen ten behoeve van deze windmolens. De tabel hierna geeft dit weer.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	1	11
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	1	11
Uithuizermeeden	M	5	3	11
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	5	
Uithuizermeeden	M	19	4	11
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	10	11
Uithuizermeeden	M	30	10	11
Uithuizermeeden	M	31	11	16
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	13	11
Uithuizermeeden	M	35	14	
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	15	
Uithuizermeeden	M	42	18	
Uithuizermeeden	M	50	12	
Uithuizermeeden	M	52	12	
Uithuizermeeden	M	54	12	
Uithuizermeeden	M	55	12	
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	12	
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	25	
Uithuizermeeden	M	74	26	
Uithuizermeeden	M	78	13	
Uithuizermeeden	M	157	6	
Uithuizermeeden	M	158	6	
Uithuizermeeden	M	166	18	(eig. toe 13-12)
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	13	
Uithuizermeeden	M	294	25	
Uithuizermeeden	M	297	12	
Uithuizermeeden	M	303	13	
Uithuizermeeden	M	304	12	
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	7	
Uithuizermeeden	M	309	12	
Uithuizermeeden	M	313	1	
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	13	
Uithuizermeeden	M	318	10	
Uithuizermeeden	M	322	3	
Uithuizermeeden	M	325	15	
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	1	
Uithuizermeeden	M	347	22	
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	26	

Opstalrechten (nutsvoorzieningen)

Deze opstalrechten worden in deze taxatie buiten beschouwing gelaten.



Beklemrechten

Een aantal percelen is belast met een beklemrecht. Een beklemrecht is een oud vaderlands recht dat thans niet meer gevestigd kan worden. Reeds bestaande beklemrechten hebben hun rechtskracht behouden. Het beklemrecht of recht van beklemming is een eeuwigdurend, ondeelbaar zakelijk recht op een onroerende zaak van een ander. Met de verkrijging van het beklemrecht wordt het volledige genot alsmede de eigendom van de zich op de grond bevindende gebouwen en beplantingen verkregen maar niet van de grond.

Het lijkt op een combinatie van het recht van opstal en erfpacht. Beklemrecht komt vrijwel alleen in de Nederlandse provincie Groningen voor. De mogelijkheid om een beklemrecht te vestigen is afgeschaft, maar oude beklemrechten gelden nog zolang ze niet zijn afgekocht.

Voor een nadere duiding van het beklemrecht wijzen taxateurs op de artikelen "*Er was eens: het Groninger beklemrecht*" van mr. S.F.J.J. Schenk RB (LTB 2018/17) en "*Onteigening en het beklemrecht: verdeel en heers!*" van mr.ing. C.F. van Helvoirt (LTB 2018/18).

De tabel hierna toont de beklemrechten.

Gemeente	Sectie	Nummigeenaar	Scope taxatie in	Beklemrecht	Akte	Bedrag (€)	
Uithuizermeeden	M	7	115.305				Hyp4 7736/15 Groningen
Uithuizermeeden	M	8	73.990		5	4	Hyp4 7736/15 Groningen
Uithuizermeeden	M	9	59.235		5	4	Hyp4 7736/15 Groningen
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	713		5	4	Hyp4 7736/15 Groningen
Uithuizermeeden	M	41	197.925		17	18	Hyp4 68516/83
Uithuizermeeden	M	45	36.470		19	18	Hyp4 68516/83 0
Uithuizermeeden	M	325	63.519			15	14 Hyp4 76461/168
							22,69
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	436			15	14 Hyp4 76461/168

Bron: Kadaster

Erfpacht

Het perceel kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, perceelnummer 6 (ged.), in eigendom bij 28 is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van 103. Dit recht is opgenomen in de akte waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster onder Hyp4 deel 62980 nummer 62. Het gaat om een omvangrijke akte waarin diverse kadastrale percelen in erfpacht worden uitgegeven. In de akte wordt verwezen naar code AUMM1 (nr. 337). Het erfpachtrecht is als volgt omschreven:

het perceel grond met eventuele opstallen en met verder toebehoren (wegen), deel uitmakende van de Verlengde Klaas Wiersumweg nabij Eemshaven, kadastraal bekend zoals vermeld in de Depotlijst A1 onder volgnummer 337, groot één hectare éénenvijftig are zestig centiare (01.51.60 ha);

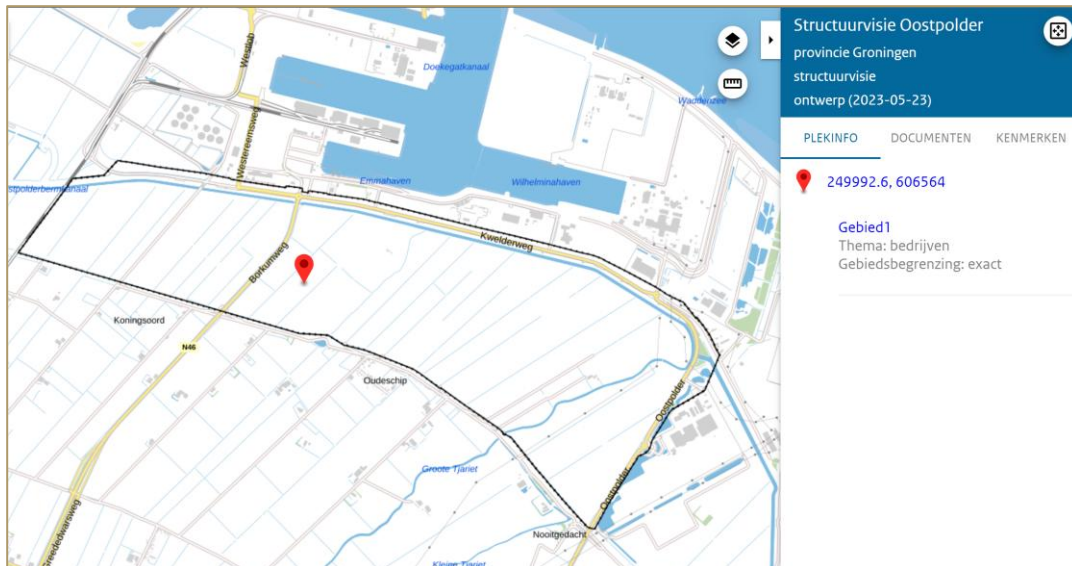
Het erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd. Er is geen canon verschuldigd.



8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Structuurvisie Oostpolder

Voor het plangebied Oostpolder is een structuurvisie opgesteld. Hierna wordt het plangebied van de structuurvisie getoond.

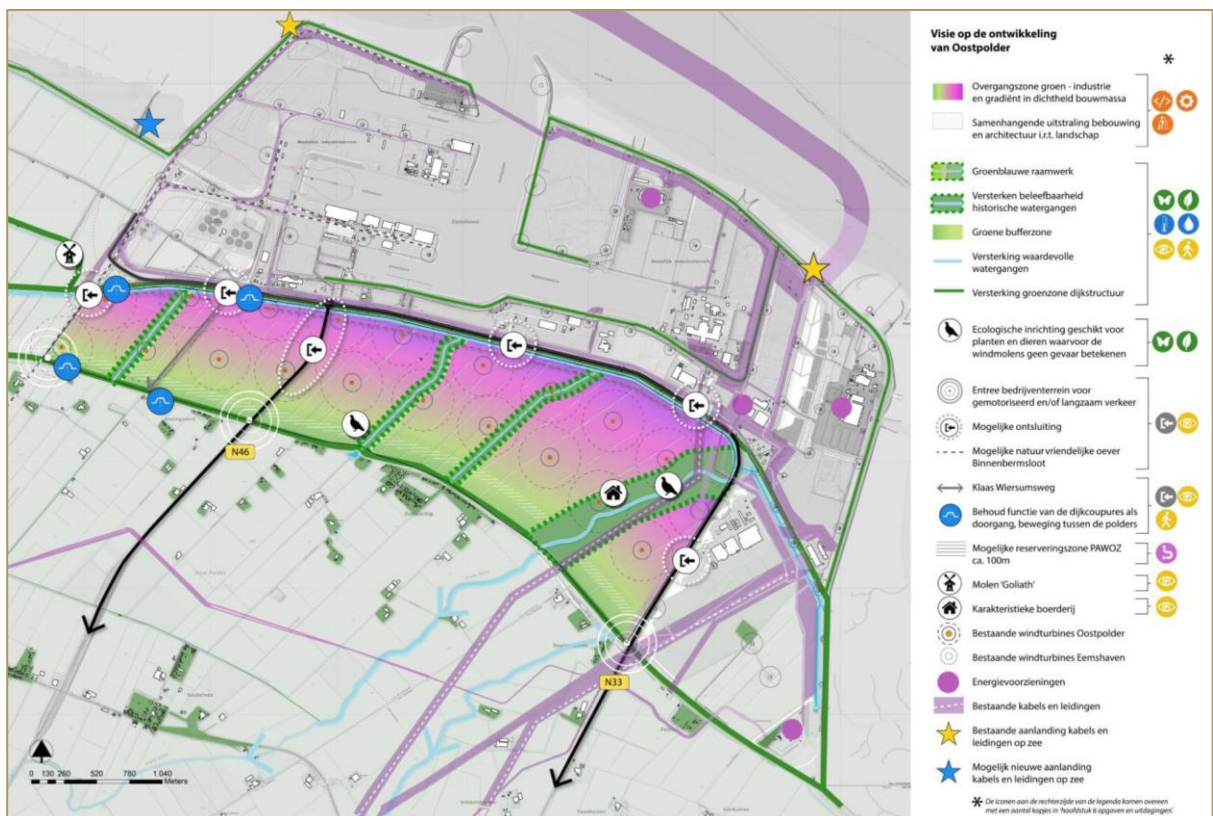


Bron:

www.ruimtelijkeplannen.nl

45

Hierna wordt de landschapsvisie getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



8.2. Bestemming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van een tijdelijk omgevingsplan dat bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Buitengebied'
Status	Onherroepelijk (deels)
Datum	17 februari 2010
Gemeente	Eemsmond
Enkelbestemming	Agrarisch – Dijkenlandschap
Dubbelbestemming	
Aanduiding	Gebiedsaanduiding Geluidszone - Industrie

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

De voor 'Agrarisch - Dijkenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

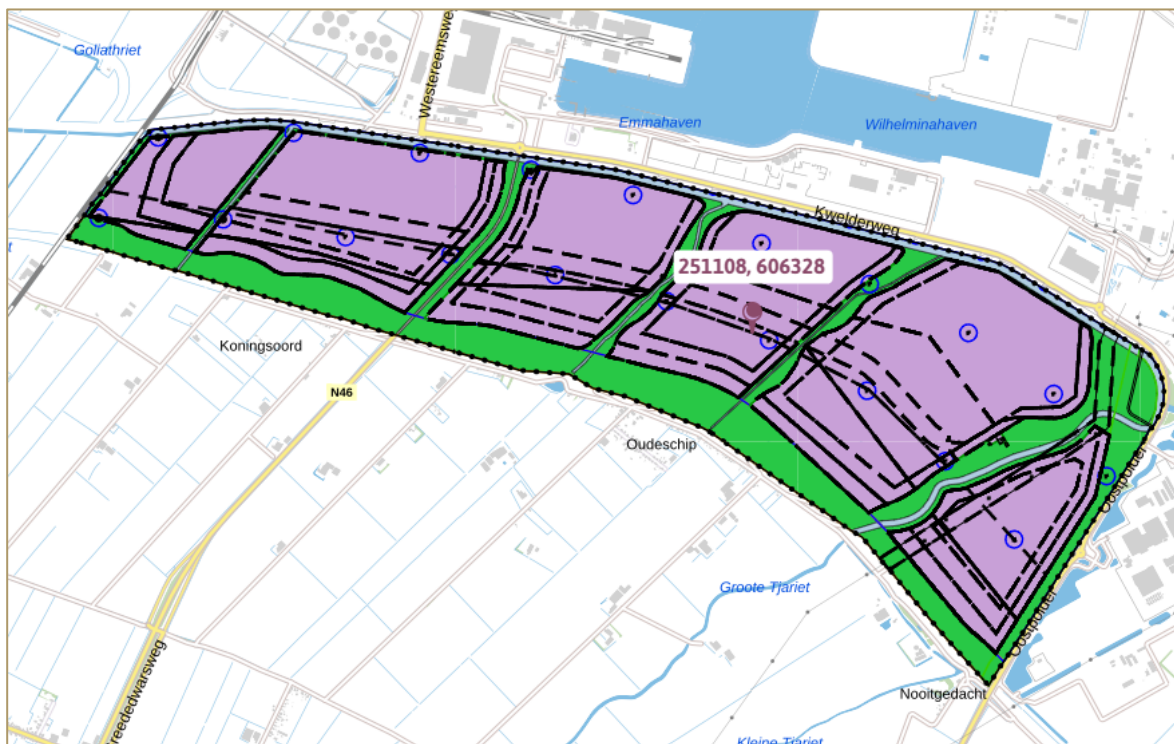
- het agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";



- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch niet-grondgebonden bedrijf";
 - d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien een bouwperceel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak";
 - e. een mestsilo, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestsilo";
 - f. het wonen, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
 - g. cultuurgrond;
 - h. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "windturbine - 1", "windturbine - 2" of "windturbine - 3", dan wel windturbines, ter plaatse van de aanduiding "overig - windturbinepark";
 - i. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op de gaswinlocaties en het industrieterrein Eemshaven, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie";
 - j. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - spoor";
 - k. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop";
 - l. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - waterkering";
 - m. het behoud en herstel van een kolkgat, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - kolkgat";
 - n. het behoud en herstel van een poel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - poel";
- met daaraan ondergeschikt:
- o. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en archeologische waarden van het dijkenlandschap waaronder begrepen landschappelijke openheid en bodembescherming;
 - p. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het grootschalig open gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grootschalig open gebied";
 - q. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - r. nutsvoorzieningen;
 - s. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - t. wegen en paden;
 - u. sloten, poelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- met de daarbijbehorende:
- v. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, koelhuizen en bestaande kassen;
 - w. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepen en bedrijven genoemd in bijlage 2 en/of logiesverstrekking;
 - x. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - y. torensilo's;
 - z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3. Ontwerp provinciaal inpassingsplan

Er is een ontwerp provinciaal inpassingsplan opgesteld. Hierna wordt de verbeelding getoond.



Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

- De voor 'Bedrijventerrein - Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven ten behoeve van de productie van waterstof ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof';
 - b. bedrijven ten behoeve van de productie van batterijen en innovatieve elektriciteitsintensieve bedrijven op het gebied van hightech maakindustrie;
 - c. andere bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Bedrijvenlijst Oostpolder;
 - d. uitsluitend een hoogspanningsstation voor het transporteren, verdelen en transformeren van elektrische energie met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation';
 - e. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en 'veiligheidszone - windturbine risicovolle inrichting 10^{-5} ' met bijbehorende voorzieningen, waaronder inkoopstations en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
 - f. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterbergingen en gemalen;
 - g. (ontsluitings)wegen, paden;
- met de daarbij behorende:
- h. groenvoorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

11. de vestiging van bedrijven genoemd onder sub a voorrang heeft op de vestiging van alle overige bedrijven genoemd in sub b en c;
12. de vestiging van bedrijven genoemd in sub b voorrang heeft op de vestiging van andere bedrijven uit Bijlage 1;



13. met het oog op de voorrangsregel genoemd onder 1 zijn de bedrijven genoemd onder b binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof' uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.6.1;

14. met het oog op de voorrangsregel genoemd onder 2 zijn de bedrijven genoemd onder c uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.6.1 ;

- e. de maximale oppervlakte voor de vestiging van bedrijven genoemd onder sub b niet meer dan 200 hectare bedraagt;
- f. de bebouwing en de landschappelijke inrichting van bouwpercelen overeenkomstig de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Oostpolder gericht dient te zijn op een kwalitatieve verantwoorde ruimtelijke en groene inrichting met overgang en afronding van het bedrijventerrein naar de aangrenzende bouwpercelen en/of de in het plan opgenomen groenbestemmingen en watergangen; met het oog hierop kunnen nadere eisen worden gesteld zoals opgenomen in lid 3.3.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- (bedrijfs)woningen;
 - geluidsgevoelige objecten;
 - kwetsbare objecten, met dien verstande dat binnen het gebied dat bij los besluit is aangewezen als Artikel 14 Bevi-terrein en dat is aangeduid met 'veiligheidszone - plaatsgebonden risico 10⁻⁶', kwetsbare objecten met een functionele binding met het industrieterrein met een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.2 kunnen worden toegestaan;
 - zelfstandige kantoren;
 - aardgas- en/of kolengestookte elektriciteitsproductiebedrijven (al dan niet inclusief meestook biomassa);
 - kerncentrales
 - opslag van middel- en hoogradioactief afval;
 - het gebruik van de bodem met inbegrip van de ondergrond of de diepe ondergrond ten behoeve van het opslaan of bergen van radioactief afval of het storten van gevaarlijk afval;
 - inrichtingen bedoeld voor de vervaardiging van voedingsmiddelen voor menselijke consumptie als eindproduct, anders dan bedoeld voor consumptie in kantines;
 - detailhandel;
 - seksinrichtingen;
 - zelfstandige batterijopslag;
- **Invouwen3.2 Bouwregels**
 - **Invouwen3.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een gebouw tot een bouwperceelgrens bedraagt ten minste 4 m;
- b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt ten hoogste het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage';
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de continue gevellengte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum gevellengte' aangegeven gevellengte.
- e. In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' de bestaande boerderij qua verschijningsvorm behouden dient te blijven.

- **Invouwen3.2.2 Windturbines**

Voor het bouwen van windturbines geldt dat windturbines uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', met dien verstande dat hier uitsluitend bestaande windturbines en



bijbehorende inkoopstations en opstelplaatsen overeenkomstig de voorwaarden uit de op 12 september 2017 en 16 juli 2019 verleende omgevingsvergunningen voor het Windpark Oostpolder zijn toegestaan en dat deze na afloop van de in de vergunningen genoemde termijn van 30 jaar dienen te worden verwijderd.

○ **Invounen3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties bedraagt ten hoogste 10 m meer dan de maximale bouwhoogte van gebouwen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

○ **Invounen3.2.4 Voorwaarden en voorwaardelijke verplichtingen omgevingsvergunning bouwen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beeldkwaliteit' wordt alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend indien bij de aanvraag een landschappelijk inrichtingsplan is bijgevoegd waarin is opgenomen op welke wijze een bouwperceel zal worden ingericht en deze inrichting zal worden behouden en onderhouden. Het inrichtingsplan dient in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten uit de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Oostpolder. In de omgevingsvergunning worden aanleg- en instandhoudingsvoorwaarden ten aanzien van bebouwing en landschapsinrichting opgenomen.

• **Invounen3.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing en het gebruik en de inrichting van gronden ten behoeve van:

- a. de milieusituatie, waaronder mede begrepen een optimale terreininvulling gelet op:
 1. het belang van beperken van de emissie van geluid;
 2. de veiligheid van personen in (beperkt) kwetsbare objecten, zoals uitgewerkt in de beleidsregel Externe veiligheid Oostpolder;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing met het oog op het gestelde in 3.1 ten aanzien van een kwalitatieve verantwoorde inrichting, overgang en/of afronding van het bedrijventerrein naar de aangrenzende bouwpercelen en/of de in het plan opgenomen groenbestemmingen en watergangen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

• **Invounen3.4 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de landschappelijke inpassing en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en worden toegestaan dat de afstand tot een perceelgrens wordt verkleind;

• **Invounen3.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt gerekend het gebruik dat afwijkt van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt gerekend:

- a. nieuwe risicovolle activiteiten waarbij de risico-contour 10^{-6} van deze risicovolle activiteiten ligt buiten het bouwperceel van een bedrijf waartoe de risicovolle activiteit behoort.
- b. risicovolle activiteiten binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - risicovolle activiteiten uitgesloten'
- c. kwetsbare objecten
- d. grootschalige opslag van waterstof;
- e. zichtbare opslag van materialen en zichtbare laad- en losvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' 30% en 50%;



- f. het gebruik van een bouwperceel indien niet voldaan wordt aan de instandhoudingsvoorwaarden ten aanzien van de landschaps- en beeldkwaliteit zoals bedoeld in sublid 3.2.4;
- g. nachtverblijf, anders dan noodzakelijk voor aan het industrieterrein gerelateerde activiteiten;
- h. de opslag van van derden afkomstige afvalstoffen buiten gebouwen;
- i. het niet verwijderen hebben van een windturbine na de termijn genoemd in de omgevingsvergunning uit artikel 3.2.2;
- **Invouwen3.6 Afwijken van de gebruiksregels**
 - **Invouwen3.6.1 Vestiging overige bedrijven**
 - a. Met het oog op het gestelde in artikel 3.1 onder 1 t/m 3 is het verboden zonder omgevingsvergunning:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof' andere bedrijven zoals genoemd in artikel 3.1 sub b en c te vestigen;
 - 2. op het hele industrieterrein bedrijven genoemd in lid 3.1 sub c te vestigen.
 - b. Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:
 - 1. de mogelijkheid van vestiging van bedrijven die voorrang hebben binnen afzienbare tijd nog kan worden verwacht;
 - 2. de vestiging van een bedrijf niet leidt tot een evenwichtige mix van bedrijven.
 - **Invouwen3.6.2 risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten**
 - a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 onder a, b en c met het oog op een efficiënte en evenwichtige indeling van activiteiten op het bedrijventerrein en de noodzaak om een risicovolle activiteit dan wel een kwetsbaar object met functionele binding ter plaatse te vestigen onder de voorwaarde dat het bevoegd gezag van oordeel is dat de kans op een ongeval zo goed mogelijk wordt ingeperkt en maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht;
 - b. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van bouwwerken en de plaatsing daarvan waarbij de beleidsregel Externe veiligheid Oostpolder wordt betrokken.
 - **Invouwen3.6.3 Algemeen**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder c ten behoeve van:

1. bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in de bestemmingsomschrijving toegestane bedrijven;
2. horecabedrijven als onderdeel van, of ten dienste van de op het industrieterrein toegestane activiteiten. Het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf is niet toegestaan.

- **Invouwen3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
 - **Invouwen3.7.1 Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden gebouwen of delen daarvan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

- **Invouwen3.7.2 Voorwaarden vergunningverlening**

1. Een omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
 - a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het karakteristieke bouwwerk moet wijken; of,



- b. zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij de sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij het behoud ervan. De aanvrager van een vergunning dient hierbij een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen dat in gaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere uit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving passende bestemming; of,
- c. de karakteristieken van het bouwwerk niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, kan worden hersteld, of;
- d. het delen van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek of beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of;
- e. het delen van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen.

2. Het overleggen van een deskundigenrapport, als bedoeld in lid 1 sub b is niet nodig indien kan worden aangetoond dat reeds eerder deskundigenonderzoek is gedaan met dezelfde strekking.

3. Indien het bevoegd gezag het voornemen heeft om een vergunning te verlenen, wordt een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie om een schriftelijke advies gevraagd.

4. In het geval dat sloop van volledige gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op grond van het gestelde in lid 1 mogelijk is, dient de aanvraag om sloopvergunning tevens te worden voorzien van:

a. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd plan voor de herinrichting van de locatie ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit dat tot stand is gekomen middels de maatwerkmethode;

b. een schriftelijke verklaring en planning van de uitvoering waarmee de uitvoering van de sloop en herinrichting van de locatie is vastgelegd.

5. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.7.1 wordt uitsluitend verleend als er garantie bestaat voor een goede herinvulling binnen redelijke termijn na de sloop van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld.

8.4. Voorkeursrecht Omgevingswet

Er is een vermelding op de kadastrale uittreksels dat een aantal objecten is belast met een voorkeursrecht krachtens artikel 9.1, lid 1 van de Omgevingswet.

Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.



meente	Sectie	Nummer	Publiekrechtelijke beperking
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	5	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	7	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	8	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	19	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	30	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	31	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	35	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	41	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	42	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	43	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	45	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	50	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	51	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	52	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	54	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	55	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	61	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	67	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	68	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	69	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	74	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	78	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	157	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	158	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	166	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	294	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	297	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	303	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	304	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	309	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	313	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	318	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	322	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	325	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	332	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	345	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	346	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	347	Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021

Voorkeursrecht Omgevingswet

8.5. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

8.6. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

8.7. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

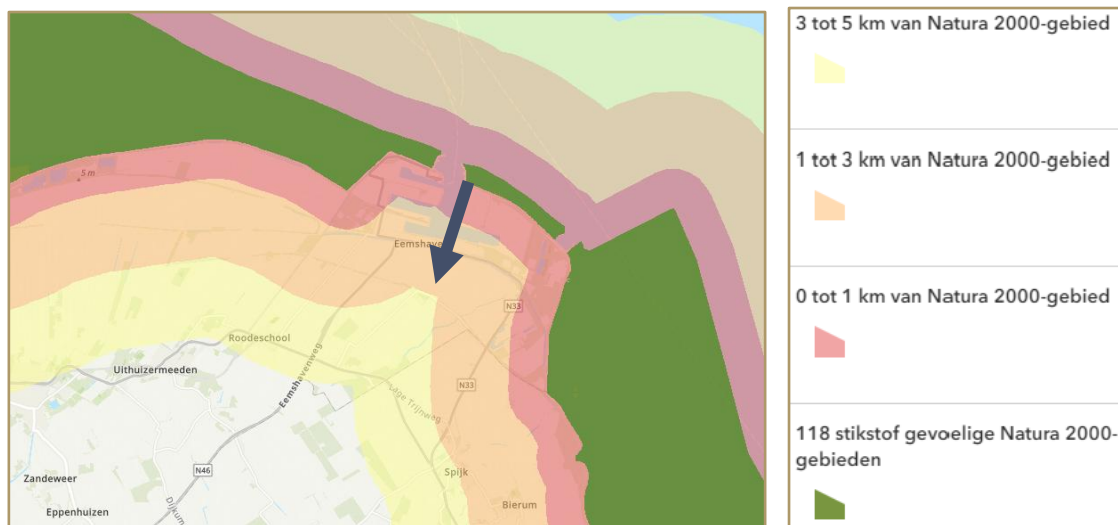


Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprizen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: <https://rug.maps.arcgis.com>

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.



9. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Veel vraag naar bedrijfskavels
- Zeer grote kavels
- Specifieke segmenten toegestaan

Zwakte / bedreigingen

- Aanwezigheid van windmolens
- Internationale concurrentie
- Grootschalig gebied
- Stijging van de rente
- Geopolitieke spanningen (Rusland / Oekraïne, Midden Oosten)
- Economische recessie



10. Macro-economische ontwikkelingen

Actualisatie economisch en budgettair beeld

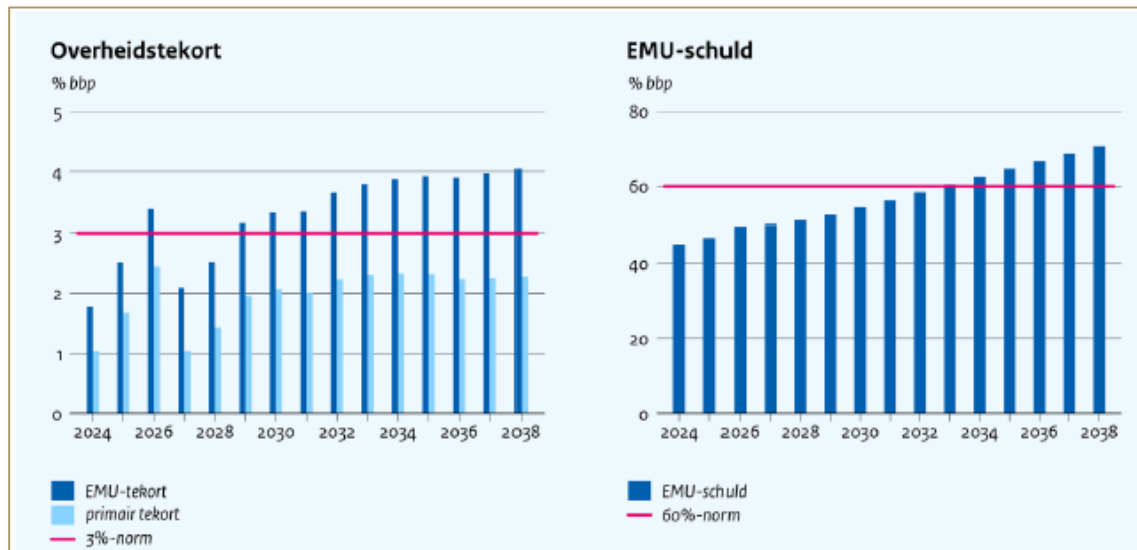
Het CPB heeft de concept-Macro Economische Verkenning 2025 (cMEV 2025) geactualiseerd met de nieuwe besluitvorming van afgelopen maand, zodat deze aansluit op de Miljoenennota 2025. De onderliggende economische raming is niet geactualiseerd, de verschillen tussen de cMEV 2025 en deze Macro Economische Verkenning 2025 (MEV 2025) zijn dus uitsluitend het gevolg van de verwerking van de aanpassingen in de begroting. Deze publicatie beschrijft die verschillen, voor een toelichting op het macro- economische beeld, de internationale omgeving en een meer gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingen op het gebied van de overheidsfinanciën, koopkracht en armoede verwijzen we naar de cMEV 2025¹ en de verantwoording die tegelijk met deze publicatie is verschenen.²

Het kabinet verschuift uitgaven naar latere jaren, waardoor het begrotingstekort dit jaar gunstiger uitvalt. Onder andere door arbeidsmarktkrapte gaat het kabinet ervan uit dat het niet lukt om alle begrote uitgaven op korte termijn te realiseren. Daarom worden middelen naar latere jaren verschoven (kasschuiven). Niet alle kasschuiven leiden in de CPB-raming tot een verbetering van het begrotingstekort, omdat het CPB deels al rekening had gehouden met deze onderuitputting. Per saldo leiden de kasschuiven tot een verbetering van het overheidstekort in 2024 met 3,6 mld euro. Het overheidssaldo komt uit op -1,8% bbp.

Een deel van de in het hoofdlijnenakkoord afgesproken lastenverlichting wordt vertraagd ingevoerd. Hierdoor is vanaf 2025 dekking gevonden voor de budgettaire derving als gevolg van de uitspraak van de Hoge Raad met betrekking tot box 3. Omdat deze tegenvaller reeds was verwerkt in de cMEV 2025, leidt de dekking nu tot een lichte verbetering van het overheidssaldo in 2025 tot -2,5% bbp. Het kabinet heeft ervoor gekozen om de gevolgen van het Hoge Raadarrest in 2024 ongedekt te laten.

De EMU-schuld komt hoger uit, vooral als gevolg van een eenmalige post. De EMU-schuld bedraagt in 2028 51,1% bbp. Dat is nog altijd in historisch en internationaal perspectief zeer laag, maar wel 1,3%-punt hoger dan in de cMEV. Dit komt vooral door een extra onderhandse lening aan Tennet. Deze verslechtering werkt door in de langetermijnschuldprojectie; in 2038 komt deze nu uit op 71% bbp.

Hoewel de overheidsfinanciën er op korte termijn iets gunstiger voorstaan dan eerder geraamd, is het beeld op wat langere termijn ongewijzigd. Als gevolg van de kasschuiven in 2024 en het sluiten van het inkomstenkader in 2025 houdt het kabinet in 2024 en 2025 iets meer afstand tot de in het hoofdlijnenakkoord overeengekomen budgettaire vangrail. Het beeld op de middellange termijn verandert niet: het tekort loopt verder op en is vanaf 2029 groter dan 3% bbp. Ook de overheidsschuld zet een stijgend pad in en ligt vanaf 2033 boven de Europese grenswaarde van 60%. Het ingezette beleid voldoet daarmee niet aan nieuwe Europese regels.



Tekort en schuld doorbreken de Europese norm na de kabinetsperiode, Bron: CPB

De koopkrachtstijging komt door de verminderde lastenverlichting in 2025 wat lager uit dan eerder geraamd. De tarieven in box 1 dalen minder dan in de cMEV, en ook de maximale algemene heffingskorting is lager. De koopkracht stijgt in doorsnee in 2025 met 0,7%, dat is 0,4%-punt lager dan voor de vertraagde lastenverlichting. Omdat de koopkracht jaar op jaar wordt gepresenteerd, stijgt de koopkracht in latere jaren juist wat sterker. Over de gehele kabinetsperiode blijft de koopkrachtstijging in doorsnee 0,8% gemiddeld per jaar.

Het kabinet heeft enkele gerichte maatregelen genomen waardoor de armoededoelstelling wordt behaald. In het hoofdlijnenakkoord is afgesproken om de armoedecijfers in de kabinetsperiode niet te laten stijgen ten opzichte van het niveau van 2024. In de cMEV werd deze doelstelling voor de armoede dankzij een aantal maatregelen al gehaald, maar voor de kinderarmoede nog niet. Door een stapsgewijze verhoging van het kindgebonden budget is dat nu wel het geval (figuur 1.2).⁴ De keuze voor gerichte maatregelen staat wel op gespannen voet met de wens om op termijn het systeem van toeslagen af te schaffen.

De macro-economische gevolgen van de besluitvorming zijn zeer beperkt. De bbp-groei is in 2025 1,5%, dat is 0,1% lager dan eerder geraamd. De vertraging van de lastenverlichting leidt tot een wat lagere consumptie. Ook de woninginvesteringen zijn in 2025 wat lager als gevolg van anticipatie op de verlaging van de overdrachtsbelasting in 2026. Deze effecten worden in latere jaren ingelopen, de gemiddelde bbp-groei over de kabinetsperiode blijft ongewijzigd.



	2005- 2008	2009- 2012	2013- 2016	2017- 2020	2021- 2024	2025- 2028
mutaties per jaar in %						
Internationale economie						
Relevant wereldhandelsvolume goederen en diensten	6,2	1,4	3,9	1,1	4,3	2,5
Concurrentenprijs (a)	0,0	2,4	1,0	0,2	5,1	1,4
Olieprijs (dollars per vat, niveau in eindjaar)	96,3	111,1	43,6	41,8	83,0	70,4
Eurokoers (dollar per euro, niveau in eindjaar)	1,47	1,29	1,11	1,14	1,08	1,16
Lange rente Nederland (niveau in eindjaar in %)	4,2	1,9	0,3	-0,3	2,7	2,7
Volume bbp en bestedingen						
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei)	2,9	-0,4	1,5	0,8	2,9	1,4
Consumptie huishoudens	0,8	-0,6	0,9	-0,2	3,2	1,9
Consumptie overheid	3,9	1,1	0,5	1,9	2,8	1,6
Investerings (inclusief voorraden)	5,5	-4,5	3,8	2,8	0,7	3,3
Uitvoer van goederen en diensten	5,0	2,4	4,6	2,6	2,5	2,2
Invoer van goederen en diensten	5,0	1,8	4,8	3,2	2,0	3,2
Prijzen, lonen, koopkracht en armoede						
Prijs bruto binnenlands product	2,3	0,7	0,7	2,3	5,3	2,6
Uitvoerprijs goederen en diensten	2,9	1,3	-1,8	0,7	6,7	1,0
Invoerprijs goederen en diensten	3,0	2,0	-2,3	0,4	6,7	0,7
Inflatie, nationale consumentenprijsindex (cpi)	1,7	1,8	1,1	1,7	5,0	2,7
Alternatieve cpi (koopkracht- en armoedecijfers) (b)					5,0	2,7
Inflatie, geharmoniseerde consumentenprijsindex (hici)	1,7	1,8	0,8	1,7	5,4	2,5
Loonvoet bedrijven (per uur) (c)	2,8	2,1	1,0	3,3	4,2	4,3
Cao-loon bedrijven	2,0	1,7	1,3	2,2	4,4	3,8
Koopkracht, statisch, mediaan alle huishoudens (d,g)	0,5	-0,5	0,8	1,0	0,2	0,8
Personen in armoede (niveau in eindjaar in %) (d,e)		7,2	5,7	5,6	4,5	4,4

Bron: CPB



11. Marktsituatie en referenties agrarisch

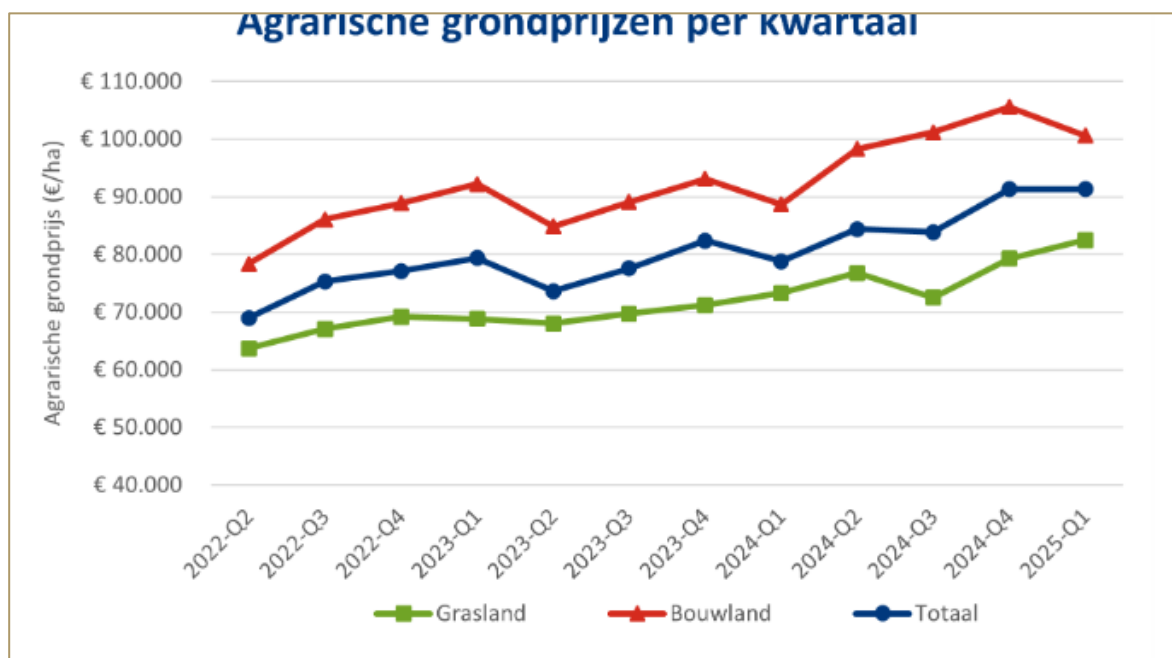
11.1. Landelijke ontwikkeling

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 1e kwartaal van 2025 uitgekomen op € 91.300 per ha. Dat is precies gelijk aan de prijs in het 4e kwartaal van 2024, en 7% hoger dan de gemiddelde grondprijs over heel 2024 (€ 85.300 per ha).

De gemiddelde prijs van bouwland is in het 1e kwartaal van 2025 met 4,7% gedaald naar € 100.600 per ha. Dat is 1% boven de gemiddelde prijs van bouwland over heel 2024 van € 99.600 per ha.

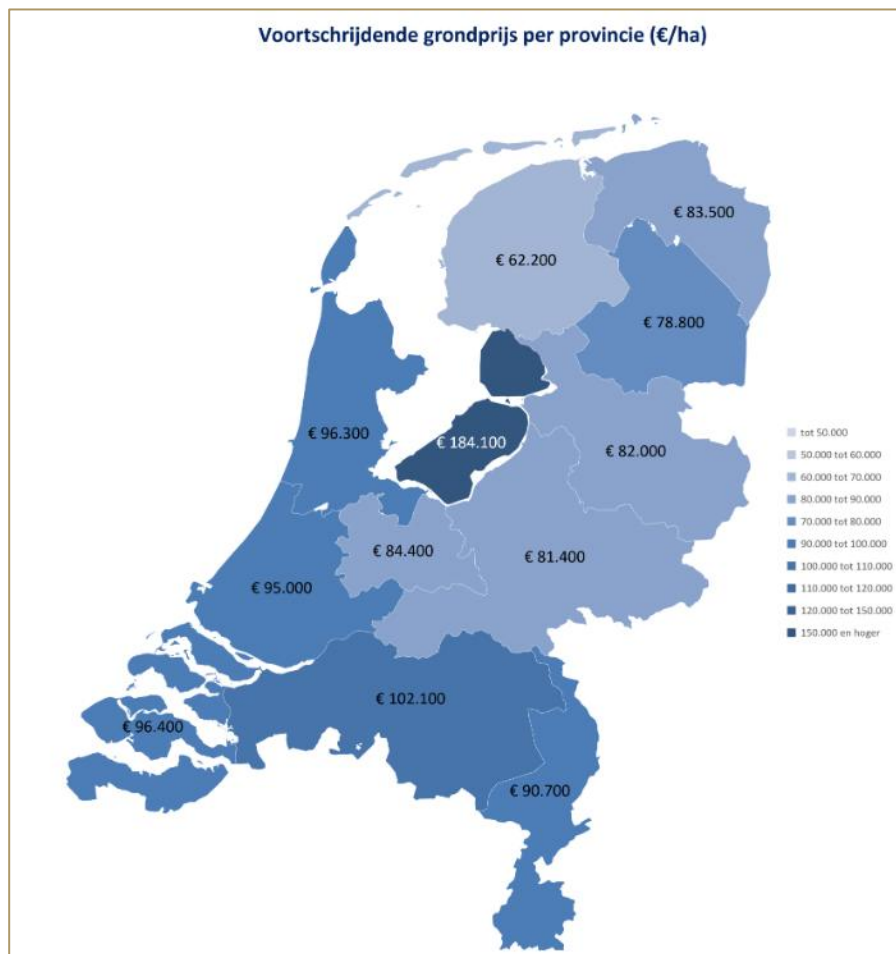
De gemiddelde prijs van grasland is in het 1e kwartaal van 2025 met 4% gestegen tot € 82.500 per ha. Dat is 8,6% hoger dan de gemiddelde prijs van grasland in 2024 van € 76.000 per ha.

De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 1e kwartaal van 2025 met 8,7% toegenomen tot € 96.000 per ha.



Bron: <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2025-1?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten-agrarische-grondmarkt>

In onderstaand figuur zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het meest recente kwartaal opgenomen. De kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over 4 kwartalen. Met deze rekenmethode zijn de resultaten per periode betrouwbaarder.

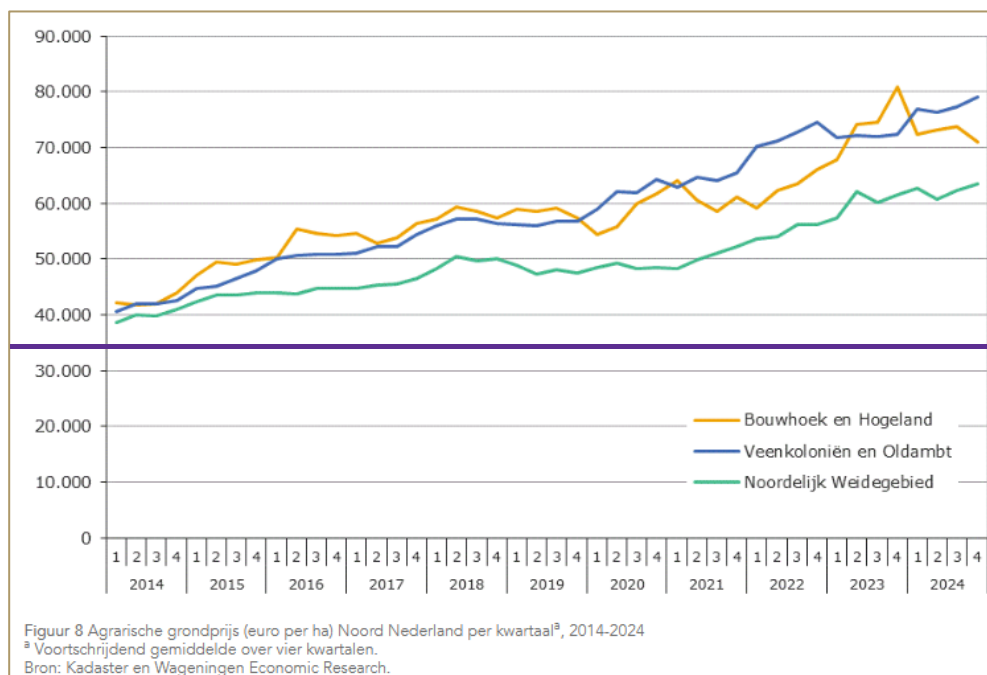


Bron: <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2025-1?redirect=%2Fzakelijk%2Fvastgoedinformatie%2Fkwartaalberichten-agrarische-grondmarkt>

11.2. Noord-Nederland

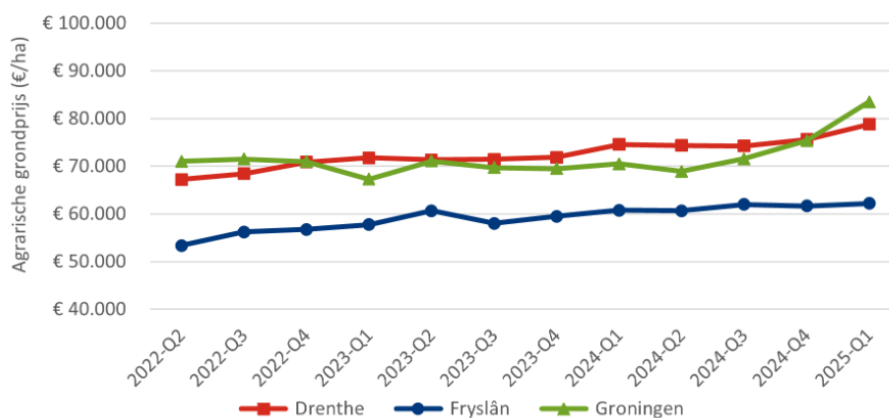
De gemiddelde agrarische grondprijs (voortschrijdend gemiddelde van vier kwartalen) in de provincie Groningen bedroeg in het eerste kwartaal van 2025 gemiddeld 78.809 euro per hectare. Dit is een stijging van 5,7% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024.

De gemiddelde grondmobiliteit (voortschrijdend gemiddelde van vier kwartalen) in de provincie Groningen bedroeg in het eerste kwartaal van 2025 1,4% ten opzichte van 1,3% in het eerste kwartaal van 2024.



Grondprijontwikkeling Groningen, Fryslân en Drenthe

Agrarische grondprijs (€/ha), gemiddelde 4 kwartalen, per provincie



Bron: <https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarisch-grondmarkt-2025-1>

11.3. Referenties agrarische gronden

De tabel hierna toont de referentietransacties van agrarische gronden.

Adres	Transactiedatum	m ²	Transactie-prijs	Prijs per m ²
Korendijk 't Zandt	4-mrt-25	136.125	1.837.688	13,50
Hooilandseweg Roodeschool / Greedeweg Roodeschool / Eemshavenweg onder 't Zandt	31-jan-24	630.923	9.464.820	15,00
Grote Dijkstraat te Spijk	31-jan-25	119.454	1.672.356	14,00
Gemiddeld				14,17

Referentietransacties



Grote Dijkstraat te Spijk

Op 31 januari 2025 vond de levering plaats van de volgende onroerende zaken:

- gemeente Bierum, sectie K, nummer 191 (landbouwgrond), 59.065 m²
- gemeente Bierum, sectie K, nummer 481 (landbouwgrond), 59.237 m²
- gemeente Bierum, sectie K, nummer 494 (water), 1.152 m²
- Totaal: 119.454 m²

De koopsom bedroeg € 1.672.356,-, wat overeenkomt met € 14,- per m² kadastraal. De verkoper was Buurma en de koper was de provincie Groningen.

Korendijk 't Zandt

Op 4 maart 2025 vond de levering plaats van de volgende onroerende zaken:

- gemeente 't Zandt, sectie A nummer 2014 (akkerbouwgrond), 94.725 m²
- gemeente 't Zandt, sectie A nummer 2188 (akkerbouwgrond), 23.910 m²
- gemeente 't Zandt, sectie A nummer 2236 (akkerbouwgrond), 17.490 m²
- Totaal: 136.125 m²

De koopsom bedroeg € 135.000 per hectare (€ 13,50 per m²), wat leidt tot een totale koopsom van € 1.837.688,-. De verkoper was Huizinga en de koper was Bos.

Hooilandseweg Roodeschool / Greedeweg Roodeschool / Eemshavenweg onder 't Zandt

Op 31 januari 2024 vond de levering plaats van:

- gemeente Uithuizermeeden, sectie L, nummer 681 (landbouwgrond), 201.145 m²
- gemeente Uithuizermeeden, sectie K, nummers 843 (landbouwgrond), 288.253 m²
- gemeente Uithuizermeeden, sectie K, nummers 484 (landbouwgrond), 15.740 m²
- gemeente Uithuizermeeden, sectie L, nummers 149 (landbouwgrond), 51.650 m²
- gemeente 't Zandt, sectie A, nummer 2182 (landbouwgrond), 28.120 m²
- gemeente Uithuizermeeden, sectie L, nummer 624 (landbouwgrond), 46.015 m²
- Totaal: 630.923 m²

Verkopers waren Westerdijk en de koper was de provincie Groningen.

De koopsom bedroeg € 9.464.820,-, wat overeenkomt met € 15,- per m².



12. Waardering gebruikswaarden

12.1. 1

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

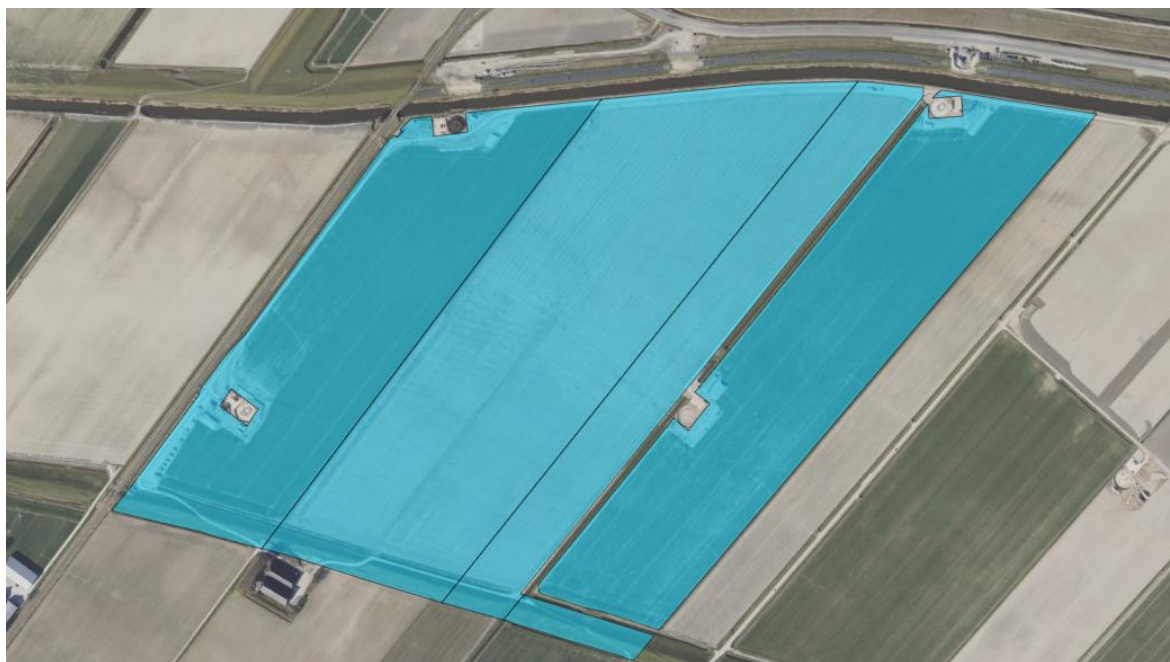
De tabel hierna toont de kadastrale percelen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	224.855	215.807	9.048	Terrein (akkerbouw)	1	
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	78.190	75.009	3.181	Terrein (akkerbouw)	1	
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	8.095	585	7.510	Terrein (akkerbouw)	1	
Uithuizermeeden	M	313	166.159	166.159	0	Terrein (akkerbouw)	1	
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	147.781	139.662	8.119	Terrein (akkerbouw)	1	
Totaal			625.080	597.222	27.858			

Bron: kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 597.222 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM Geoweb

Hierna worden de aankomsttitels van de onroerende zaken getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	1	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 103,41	2027
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	1	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 491,31	2027
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	1	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 5,85	2027
Uithuizermeeden	M	313	1	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 119,93	2027
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	1	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 53,93	2027

Bron: Kadaster

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 597.222 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 8.361.108,- kosten koper.

12.2. 22

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	8.360	1.574	6.786	Terrein (akkerbouw)	22	
Uithuizermeeden	M	332	1.349	1.349	0		22	
Uithuizermeeden	M	345	222.628	222.628	0		22	
Uithuizermeeden	M	346	120.536	120.536	0		22	
Uithuizermeeden	M	347	11.267	11.267	0		22	
Totaal			364.140	357.354	6.786			

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 357.354 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM Geoweb

Hierna worden de aankomstitels van de onroerende zaken getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	22	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999		
Uithuizermeeden	M	332	22	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999		
Uithuizermeeden	M	345	22	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999		
Uithuizermeeden	M	346	22	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999		
Uithuizermeeden	M	347	22	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999		

Bron: Kadaster

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 357.354 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 5.002.956,- kosten koper.

12.3. 15

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m².

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	7.200	436	6.764	15	
Uithuizermeeden	M	325	63.519	63.519	0	15	
Totaal			70.719	63.955	6.764		

Bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	15	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995		
Uithuizermeeden	M	325	15	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 167,97	2027

Bron: Kadaster

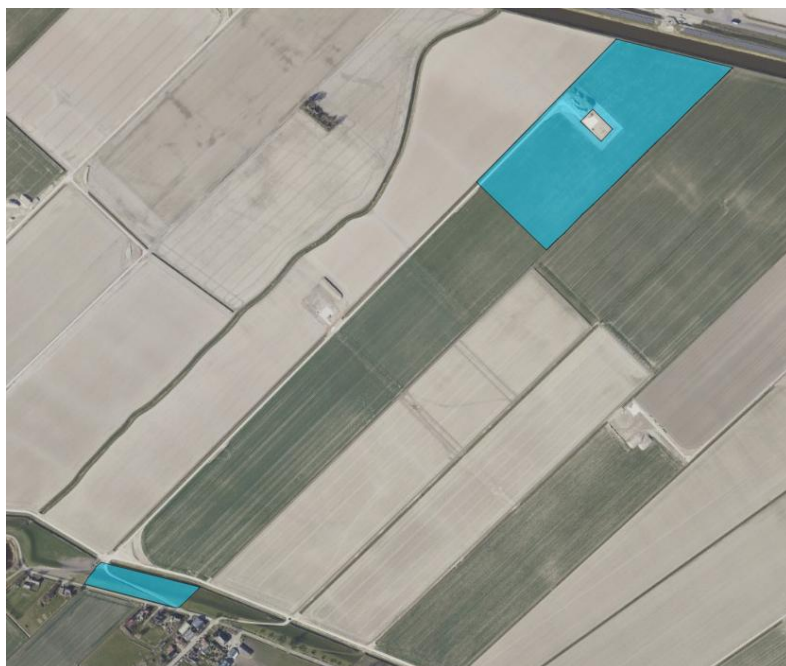
Er is sprake van een beklemrecht ten behoeve 101. Hierna wordt de uitsnede getoond. Het gaat om een bedrag van € 22,69 per jaar.

7. de vaste altijddurende onopzegbare en in alle liniën verervende **beklemming** van percelen landbouwgrond en dijk, doende jaarlijks tot vaste huur twee en twintig euro en negen en zestig eurocent (€ 22,69) aan de heer Henderikus Toppinga, wonende te 9965 TR Leens, Loohof 29, kadastraal bekend gemeente **Uithuizermeeden**, sectie **M**, nummers **34** en **36**, tezamen groot zeven hectare, twintig are en vijfenzestig centiare (7 ha 20 a 65 ca);

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 895.370,- kosten koper.

Bij de waardering van de gebruikswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemrecht en de waarde van de bloot eigendom. In theorie kan de waarde van het beklemrecht wordt gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom minus de gebruikswaarde van de bloot eigendom. De gebruikswaarde van de bloot eigendom kan in theorie worden gelijkgesteld aan de



netto contante waarde van de huursom van het beklemrecht. De praktijk is echter anders. In de praktijk wordt de gebruikswaarde van het beklemrecht gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom. De reden hiervoor lijkt dat de jaarlijkse tegenprestatie zo gering is dat verkoper en koper hiermee geen rekening plegen te houden. De bloot eigendom van met beklemde percelen wordt in de praktijk niet verkocht. Wel vindt afkoop van beklemrechten plaats. In de praktijk wordt de afkoopsom van beklemrechten op landbouwgrond gesteld op 50x de tegenprestatie. Taxateurs gaan hiervan uit bij het bepalen van de gebruikswaarde van het beklemrecht. Taxateurs merken hierbij op dat in de afkoopsom van het beklemrecht ook rechten kunnen zijn opgenomen die buiten de scope van deze inbrengwaardetaxatie vallen. Het vorenstaande betekent dat de waarde van het beklemrecht en de waarde van de bloot eigendom tezamen de waarde in volle eigendom (gering) overtreft.

Hierna wordt de verdeling getoond.

15			
Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
15	22,69	50	1.135
		Deel perceel	97,94%
		Toegepast	1.111
Beklemrecht	Gebruikswaarde beklemrecht		
101			895.370
Totaal			896.481

Waardering bloot eigendom en beklemrecht

12.4. 3

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	5	77.635	77.635	0	3	
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	3.485	116	3.369	3	
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	5.115	475	4.640	3	
Uithuizermeeden	M	322	148.712	148.712	0	3	
Totaal			234.947	226.938	8.009		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

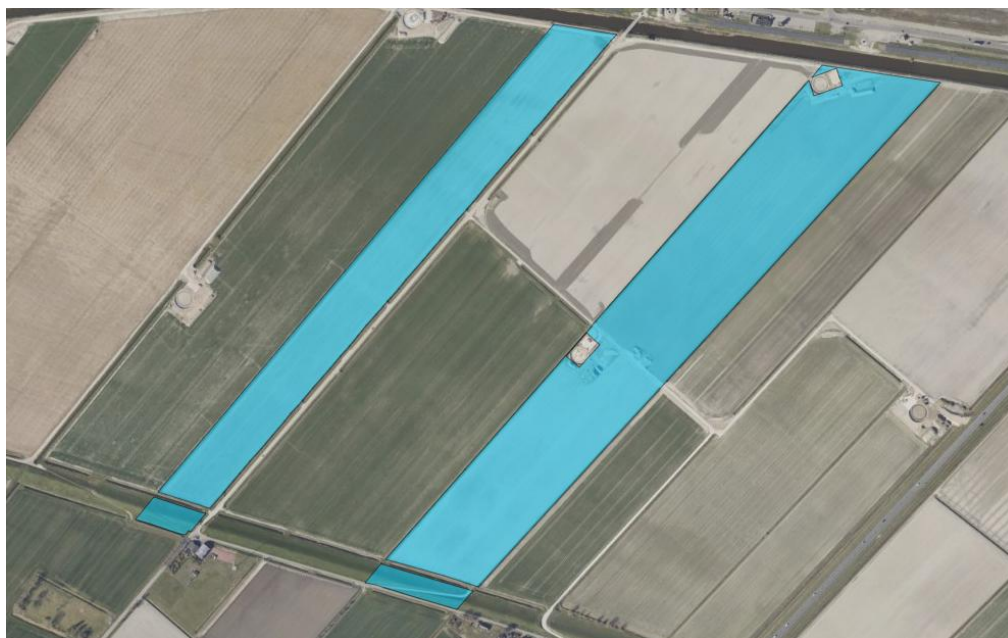


Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	5 (ged.)	3	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 203,93	2027
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	3	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 9,15	2027
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	3	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 13,45	2027
Uithuizermeeden	M	322	3	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 390,67	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 226.938 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 226.938 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.177.132,- kosten koper.

12.5. 9

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	7.730	1.533	6.197	Bouwwerken - waterwerken Terrein (natuur)	9	
Uithuizermeeden	M	320	254.003	254.003	0		9	
Totaal			261.733	255.536	6.197			

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



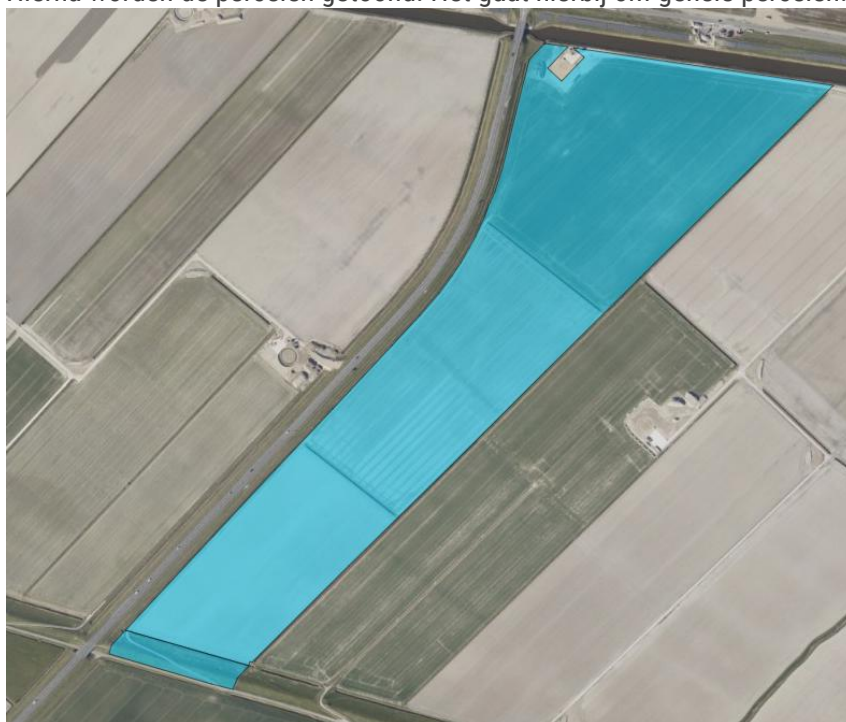
Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	9				
Uithuizermeeden	M	320	9	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995		

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 255.536 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 255.536 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.577.504,- kosten koper.

12.6. 10

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	17.365	1.745	161.620	- waterwerken, Terrein (natuur)	10	
Uithuizermeeden	M	30	201.510	201.510	0	Terrein (akkerbouw)	10	
Uithuizermeeden	M	318	308.216	308.216	0		10	
Totaal			527.091	511.471	15.620			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	10	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 19,28	2027
Uithuizermeeden	M	30	10	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 223,53	2027
Uithuizermeeden	M	318	10	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 1,72	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 511.471 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb



Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 511.471 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 7.160.594,- kosten koper.

12.7. 13

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	7.845	438	7.407	Grasland - waterwerken, Terrein (natuur)	13	
Uithuizermeeden	M	78	139.485	139.485	0	Terrein (akkerbouw)	13	
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	167.790	149.237	18.553	Terrein (akkerbouw)	13	
Uithuizermeeden	M	303	159.561	159.561	0		13	
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	369.840	357.391	12.449		13	
Totaal			844.521	806.112	38.409			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	13	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 12,71	2027
Uithuizermeeden	M	78	13	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 550,39	2027
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	13	Hyp4 61436/199	14 mei 2012	€ 405,96	2027
Uithuizermeeden	M	303	13	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 258,39	2027
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	13	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 598,92	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 806.112 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

Waardering

De gronden hebben een oppervlakte van 806.112 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 11.285.568,- kosten koper.

12.8. 12

Omschrijving

Percelen landbouwgrond en dijk.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	8.425	948	7.477	bouwerken - waterwerken, Terrein (natuur)	12	
Uithuizermeeden	M	50	183.760	183.760	0	Terrein (akkerbouw)	12	
Uithuizermeeden	M	51	10.040	10.040	0	Wegen	12	
Uithuizermeeden	M	52	5.020	5.020	0	Terrein (akkerbouw)	12	
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	2.425	248	2.177		12	
Uithuizermeeden	M	54	165.320	165.320	0	Terrein (akkerbouw)	12	
Uithuizermeeden	M	55	99.305	99.305	0	Terrein (akkerbouw)	12	
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	5.960	726	5.234		12	
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	10.335	1.962	8.373	Bouwerken - waterwerken, Terrein (natuur)	12	
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	4.760	454	4.306	Bouwerken - waterwerken	12	
Uithuizermeeden	M	297	152.966	152.966	0		12	
Uithuizermeeden	M	304	211.486	211.486	0		12	
Uithuizermeeden	M	309	346.099	346.099	0		12	
Totaal			1.205.901	1.178.334	27.567			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0

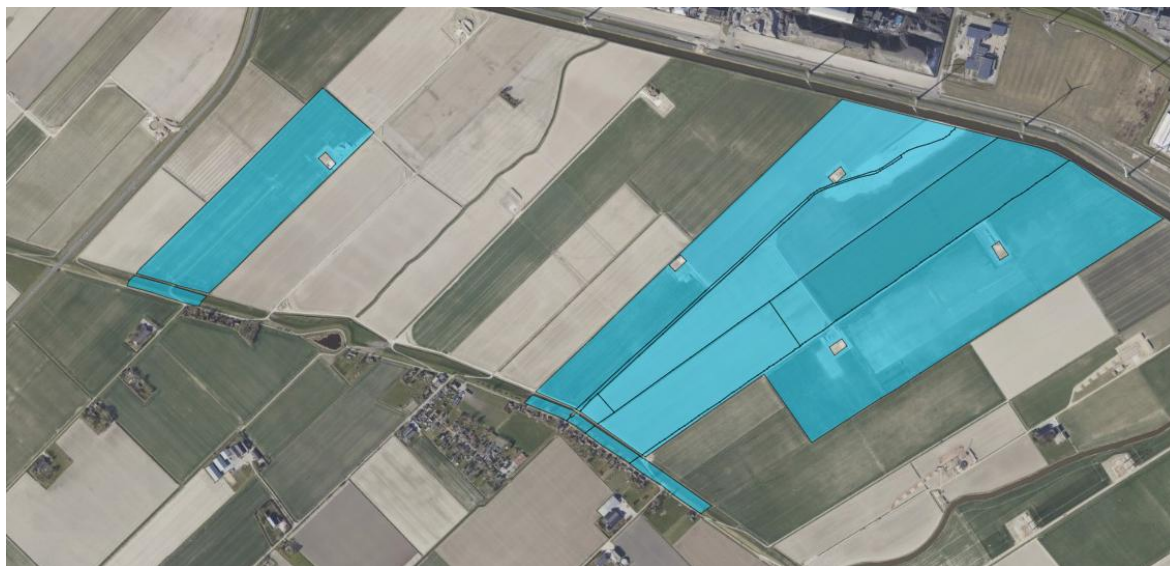


Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	12	Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001	€ 29,38	2027
Uithuizermeeden	M	50	12	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001	€ 247,08	2027
Uithuizermeeden	M	51	12	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001		
Uithuizermeeden	M	52	12	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001	€ 6,75	2027
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 3,27	2027
Uithuizermeeden	M	54	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 512,49	2027
Uithuizermeeden	M	55	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 307,85	2027
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 18,49	2027
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 32,05	2027
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 12,82	2027
Uithuizermeeden	M	297	12	Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001	€ 533,58	2027
Uithuizermeeden	M	304	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 5,69	2027
Uithuizermeeden	M	309	12	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 1.072,90	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.178.334 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.178.334 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 16.496.676,- kosten koper.



12.9. 7

Omschrijving

Perceel landbouwgrond en dijk.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	274.643	265.485	9.158	7		
Totaal			274.643	265.485	9.158			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	7	Hyp4 7259/45 Groningen	30 december 1999	€ 2.013,19	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 265.485 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om het gehele perceel.



Bron: NVM / Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 265.485 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.716.790,- kosten koper.



12.10. 25

Omschrijving

Percelen landbouwgrond met daarop staande opstallen in de vorm van een bedrijfswoning en schuren en silo, plaatselijk Bekend Dijkweg 2 9979 XS Eemshaven.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	6.475	655	5.820	erken - waterwerken, Terrein (natuur)	25	
Uithuizermeeden	M	294	347.406	347.406	0		25	
Totaal			353.881	348.061	5.820			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	25	Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996	€ 32,37	2027
Uithuizermeeden	M	294	25	Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996	€ 1.736,55	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 348.061 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb



Bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van circa 1 hectare.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Plattegronden en oppervlakten

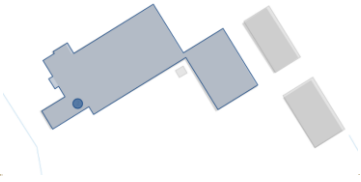
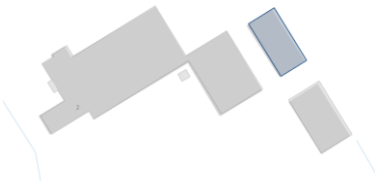
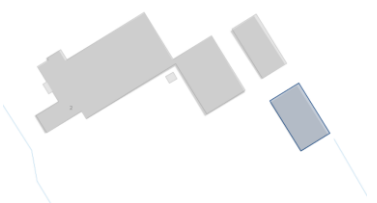
Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt de volgende informatie.



Bron: BAG-viewer

In de BAG-viewer zijn de volgende onderdelen opgenomen:



Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte	Gebruiksdoel
	1910	938 m ²	Woonfunctie Industriefunctie
	1987		
	2007		

Bron: Kadaster

Taxateurs hebben bouwtekeningen van het object plaatselijk bekend Dijkweg 2 in Eemshaven opgevraagd bij de gemeente Het Hogeland. De gemeente Het Hogeland heeft het bouwarchief aan taxateurs verstrekt.

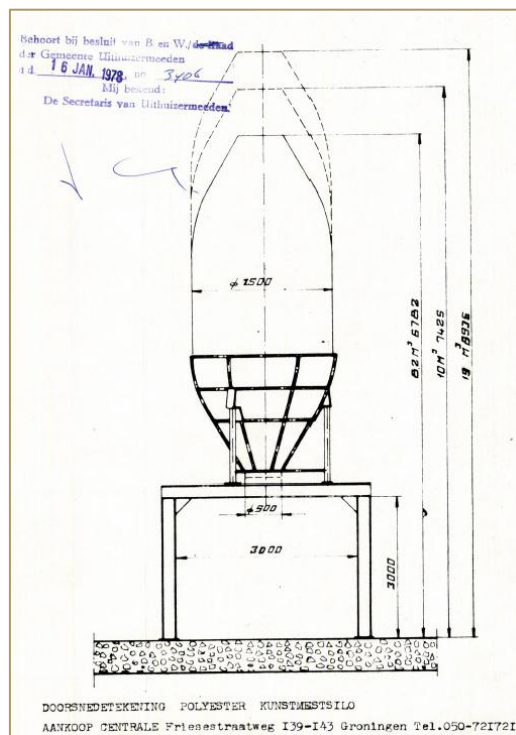
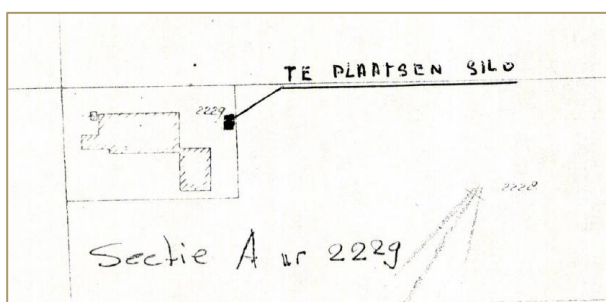
Het gaat om de volgende bouwaanvragen:

- Silo 1978
- Stal en loods 1987
- Stierenstal 1992
- Loods 2006

Achtereenvolgens komen de verschillende onderdelen aan bod.



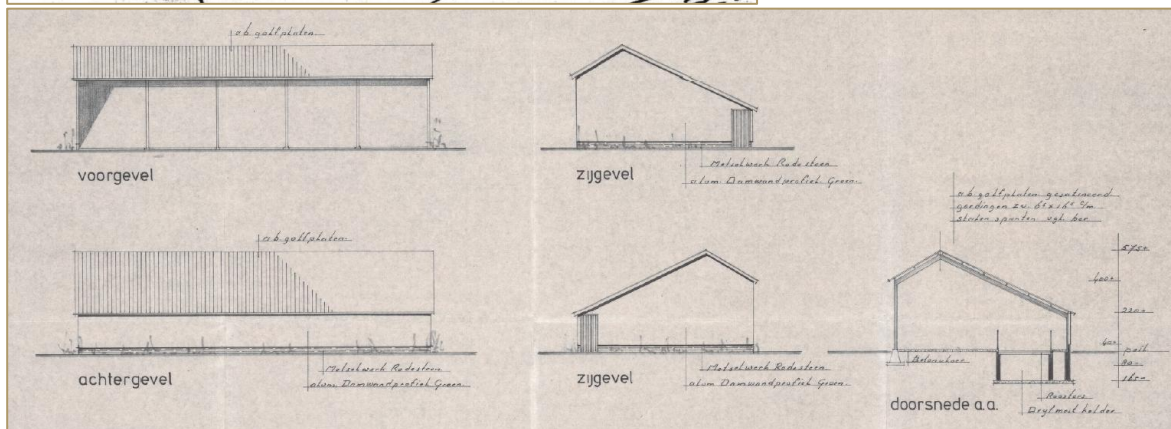
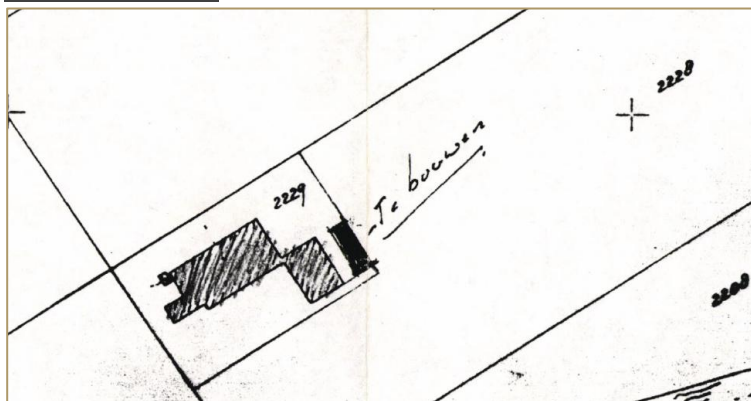
Silo 1978

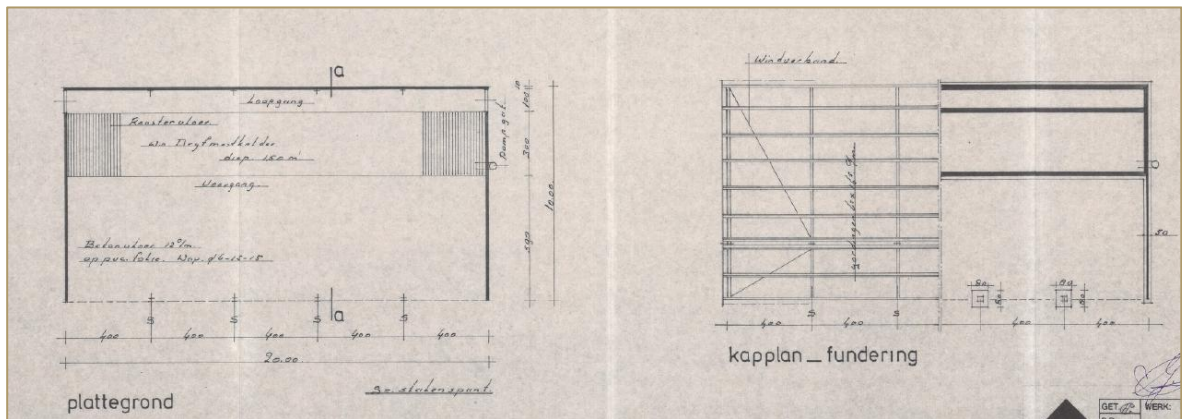


Bron: bouwarchief

78

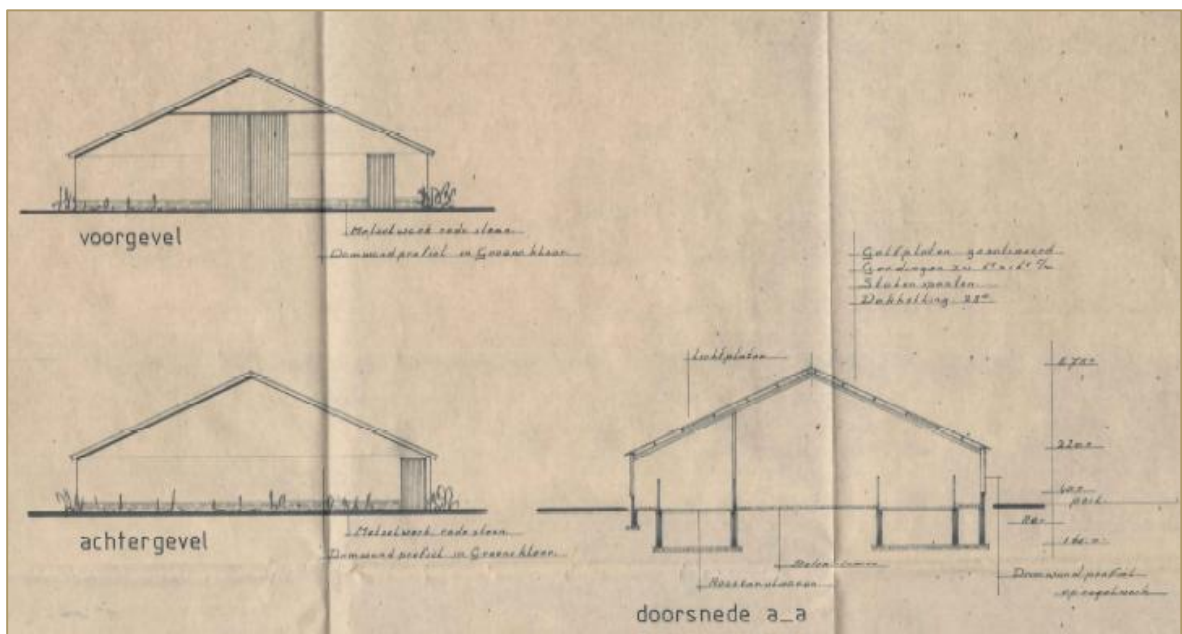
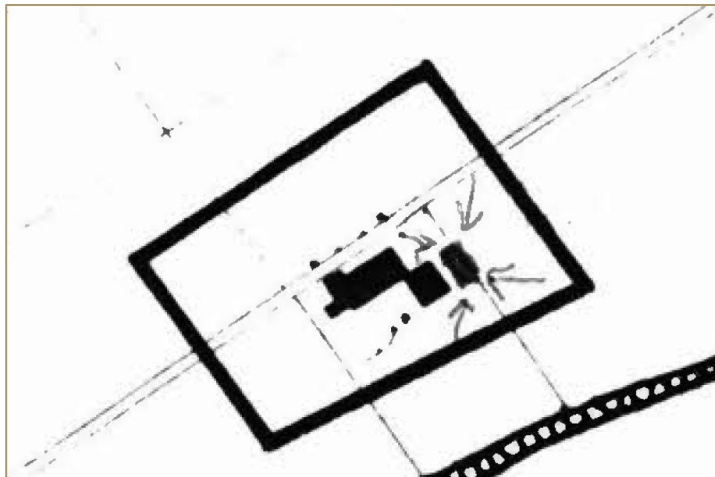
Stal en loods 1987

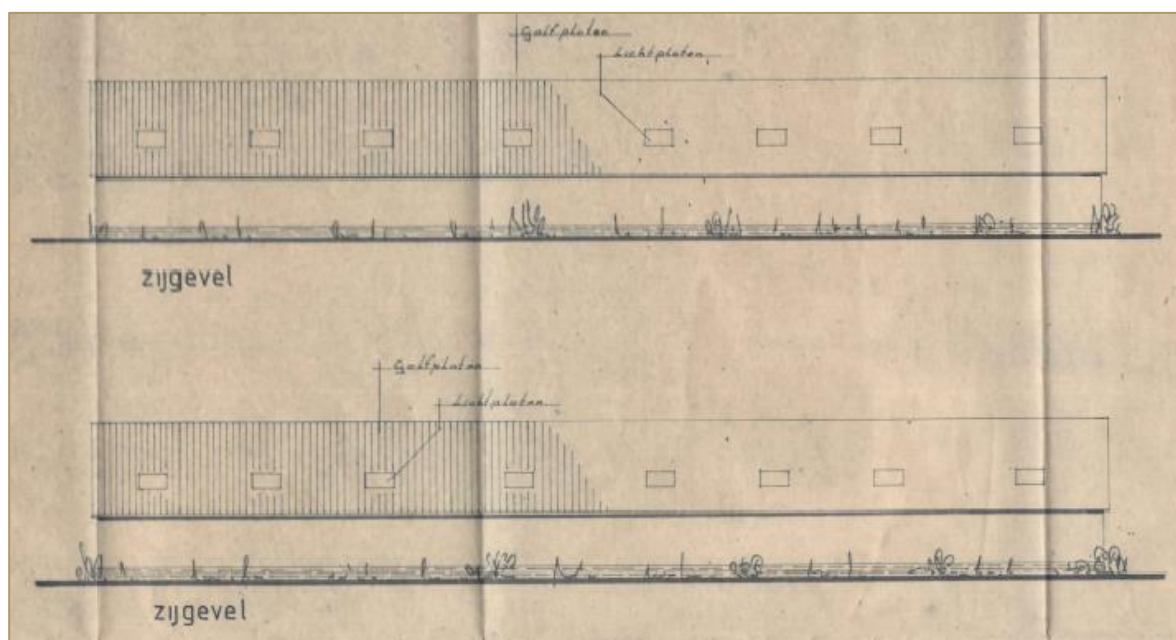
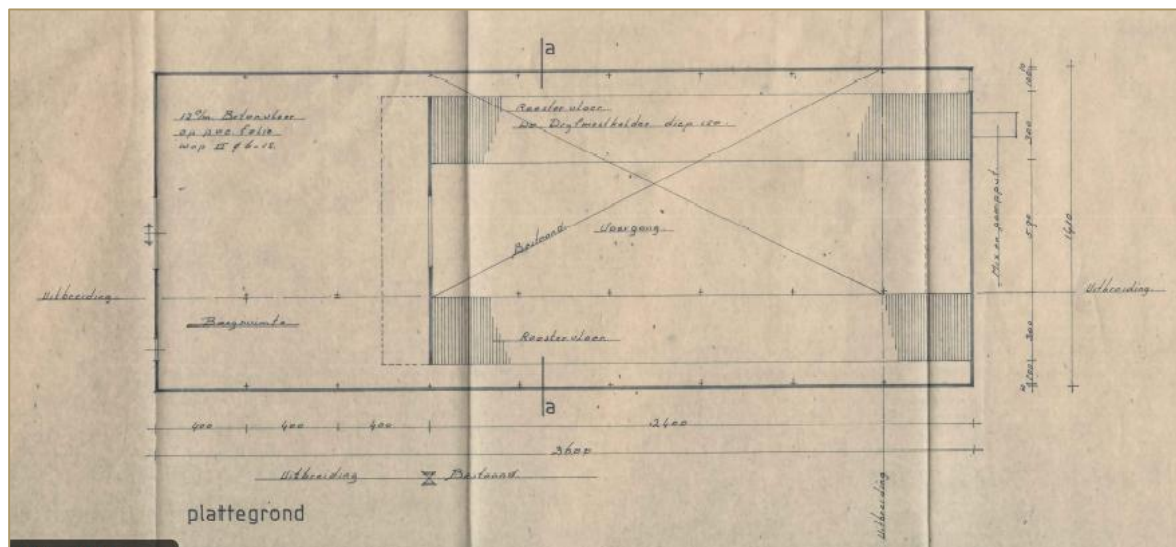


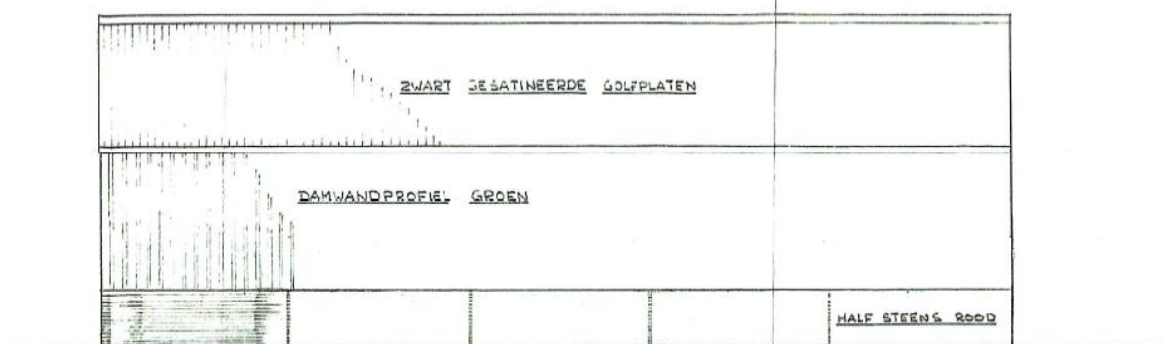
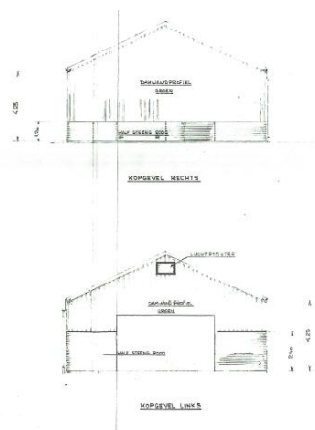
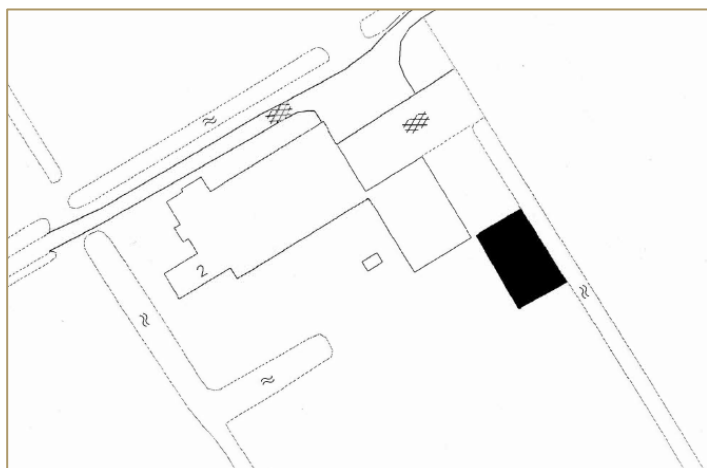


Bron: bouwarchief

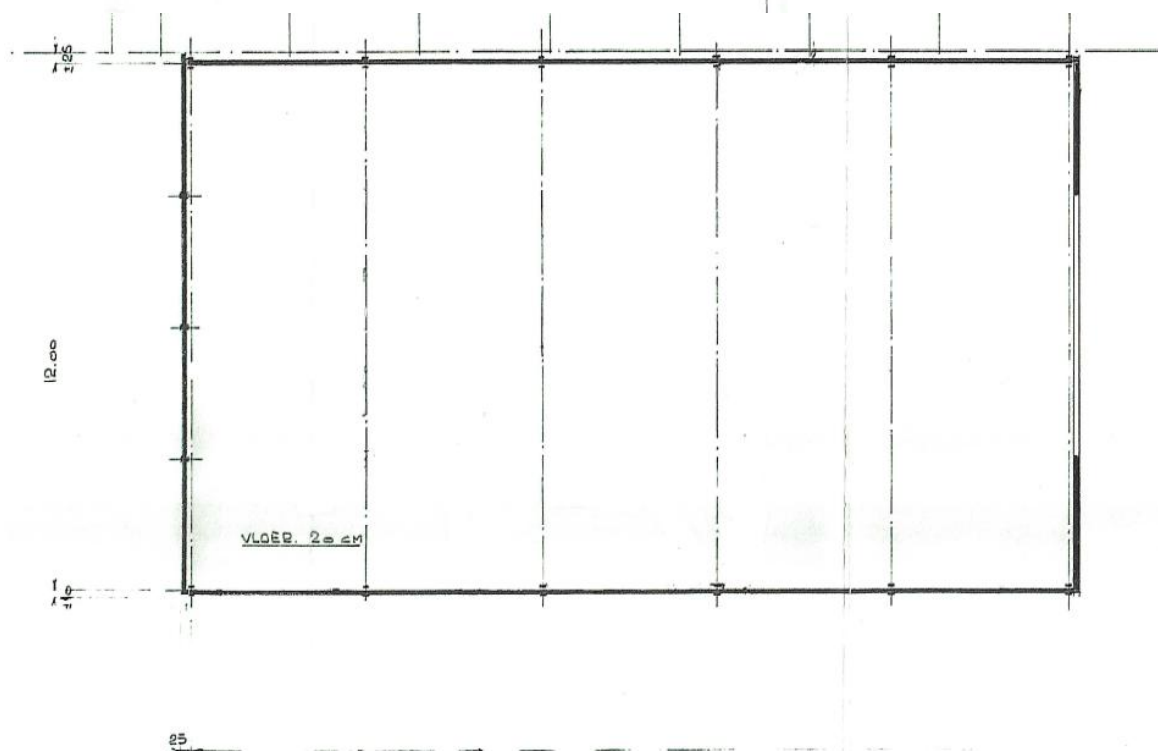
Stierenstal 1992



Loods 2006



VOORGEVEL



Bron: bouwarchief

Paraaf taxateurs

Handwritten signature

103848/DEF/2.0



Hierna worden enkele luchtfoto's getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 17 maart 2025



Bron: Cyclomedia d.d. 3 maart 2025



Bron: Cyclomedia d.d. 3 maart 2025

Hierna worden enkele foto's getoond welke zijn gemaakt tijdens de externe inspectie.





Waardering gebruikswaarde

De tabel hierna toont de opbouw van de waardering van de gebruikswaarde.

Onderdeel	Eenheid	Aantal	Waarde / eenheid	Waarde totaal
Agrarische grond	m ²	338.061	14	4.732.854
Bouwvlak	m ²	10.000	17	170.000
Bedrijfswoning agrarisch	m ²	150	1.250	187.500
Silo	stuk	1	2.500	2.500
Schuur bouwjaar 1967 (10 x 20 m)	m ² BVO	200	100	20.000
Schuur bouwjaar 1910	m ² BVO	340	100	34.000
Trafo /schuurtje 1910	m ² BVO	9	100	900
Schuur bouwjaar 1910 (vast aan woning)	m ² BVO	817	100	81.700
Bijgebouw schuur	m ² BVO	15	100	1.500
Bijgebouw schuur	m ² BVO	25	100	2.500
Schuur bouwjaar 2007 (12 x 20)	m ² BVO	240	200	48.000
Verharding stelconplaten en beton	m ²	1.233	10	12.330
Totaal				5.293.784

Waardering gebruikswaarde

12.11. 18

Omschrijving

Percelen landbouwgrond en een dijk.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	42	40.950	40.950	0	18	
Uithuizermeeden	M	43	72.810	72.810	0	18	
Uithuizermeeden	M	44 (ged.)	10.590	659	9.931	18	
Uithuizermeeden	M	166	975	975	0	18	
Uithuizermeeden	M	168 (ged.)	25	2	23	18	
Totaal			125.350	115.396	9.954		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	42 18		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 48,79	2027
Uithuizermeeden	M	43 18		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 86,74	2027
Uithuizermeeden	M	44 (ged.) 18		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 12,61	2027
Uithuizermeeden	M	166 18		Hyp4 68516/83	28 juni 2016		
Uithuizermeeden	M	168 (ged.) 18		Hyp4 68516/83	28 juni 2016		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 115.396 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 115.396 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.615.544,- kosten koper.

12.12. 6

Omschrijving

Percelen landbouwgrond en een weg plaatselijk bekend Dijkweg te Oudeschip.



Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	5.015	410	4.605	Bouwwerken - waterwerken	6	
Uithuizermeeden	M	157	117.725	117.725	0	Terrein (akkerbouw)	6	
Uithuizermeeden	M	158	2.170	2.170	0	Wegen	6	
Totaal			124.910	120.308	4.605			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	6	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 30,88	2027
Uithuizermeeden	M	157	6	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 724,76	2027
Uithuizermeeden	M	158	6	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 13,36	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 120.308 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 120.308 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.684.270,- kosten koper.



12.13. 5

Omschrijving

Percelen landbouwgrond en dijk.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	7	115.305	115.305	0	Terrein (akkerbouw)	5	
Uithuizermeeden	M	8	73.990	73.990	0	Terrein (akkerbouw)	5	
Uithuizermeeden	M	9	59.235	59.235	0	Terrein (akkerbouw)	5	
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	9.250	713	8.537	Bouwwerken - waterwerken, Terrein (natuur)	5	
Totaal			257.780	249.243	8.537			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	7	5	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 541,32	2027
Uithuizermeeden	M	8	5	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 347,36	2027
Uithuizermeeden	M	9	5	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 278,09	2027
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	5	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 43,43	2027

Bron: Kadaster

Hierna wordt het bekleemrecht ten behoeve van 100 getoond. Dit recht is opgenomen in de akte Hyp4 deel 7736 nummer 15 reeksaanduiding Groningen.

e. de beklemming van vijf en twintig hectare zeven en zeventig are tachtig centiare akkerbouwland en dijk, doende jaarlijks op Midwinter aan de Hervormde Gemeente te Uithuizen tot vaste huur eenhonderd negenenvijftig gulden en negenenzeventig cent (f 159,79), kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, nummers 17, 9, 8 en 7;

Bron: Kadaster

Het gaat om een bedrag van NLG 159,79. Dit komt overeen met € 72,51 per jaar.

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 249.243 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 249.243 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.489.402,- kosten koper.

Bij de waardering van de gebruikswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom. In theorie kan de waarde van het beklemdrecht wordt gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom minus de gebruikswaarde van de bloot eigendom. De gebruikswaarde van de bloot eigendom kan in theorie worden gelijkgesteld aan de netto contante waarde van de huursom van het beklemdrecht. De praktijk is echter anders. In de praktijk wordt de gebruikswaarde van het beklemdrecht gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom. De reden hiervoor lijkt dat de jaarlijkse tegenprestatie zo gering is dat verkoper en koper hiermee geen rekening plegen te houden. De bloot eigendom van met beklemdde percelen wordt in de praktijk niet verkocht. Wel vindt afkoop van beklemdrechten plaats. In de praktijk wordt de afkoopsom van beklemdrechten op landbouwgrond gesteld op 50x de tegenprestatie. Taxateurs gaan hiervan uit bij het bepalen van de gebruikswaarde van het beklemdrecht. Taxateurs merken hierbij op dat in de afkoopsom van het beklemdrecht ook rechten kunnen zijn opgenomen die buiten de scope van deze inbrengwaardetaxatie vallen. Het vorenstaande betekent dat de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom tezamen de waarde in volle eigendom (gering) overtreft.

Hierna wordt de verdeling getoond.



Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
5	72,51	50	3.625
		Deel perceel	100,00%
		Toegepast	3.625
Beklemrecht			Gebruikswaarde beklemrecht
100			3.489.402
Totaal			3.493.027

Waardering bloot eigendom en beklemrecht

12.14. 28

Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht	Erfpacht
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	15.160	14.642	518	Wegen	28		103
Totaal			15.160	14.642	518				

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	28	Hyp4 6874/1	17 december 1998		

Bron: Kadaster

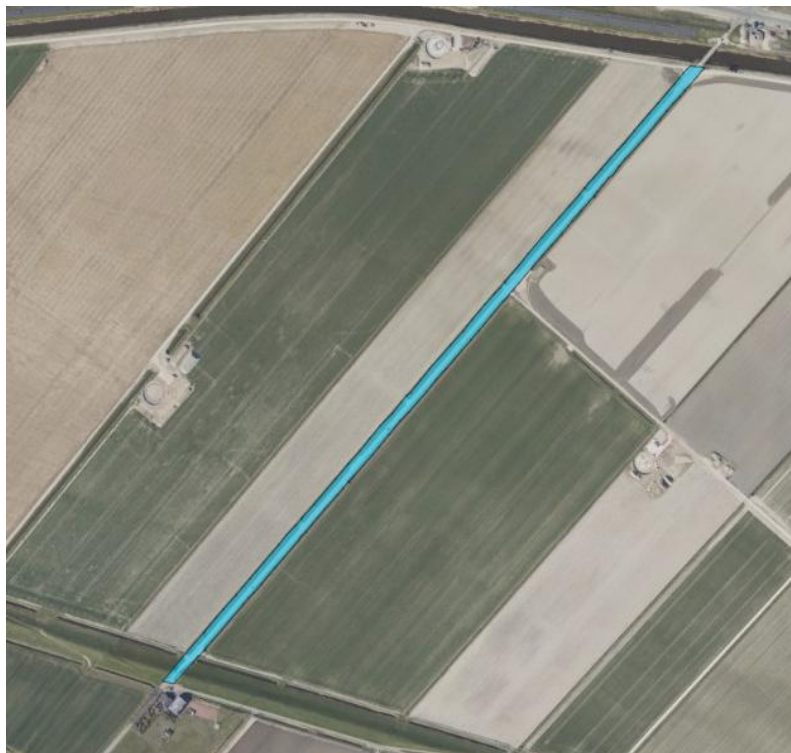
De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 14.642 m².

Er is sprake van een recht van erfpacht ten behoeve van 103. Het perceel kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, perceelnummer 6 (ged.), in eigendom bij 28 is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van 103. Dit recht is opgenomen in de akte waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster onder Hyp4 deel 62980 nummer 62. Het gaat om een omvangrijke akte waarin diverse kadastrale percelen in erfpacht worden uitgegeven. In de akte wordt verwezen naar code AUMM1 (nr. 337). Het erfpachtrecht is als volgt omschreven:

het perceel grond met eventuele opstallen en met verder toebehoren (wegen), deel uitmakende van de Verlengde KlaasWiersumweg nabij Eemshaven, kadastraal bekend zoals vermeld in de Depotlijst A1 onder volgnummer 337, groot één hectare éénenvijftig are zestig centiare (01.51.60 ha);

Het erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd. Er is geen canon verschuldigd.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 14.642 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 204.988,- kosten koper. Dit bedrag wordt toegekend aan 103, omdat er geen sprake is van vergoeding van canon en het recht voor onbepaalde tijd geldt.

De erfpachtverhouding hangt samen met de verzelfstandiging van Groningen Seaports. De bloot eigenaar en de erfpachter zijn aan elkaar gelieerde rechtspersonen, in die zin dat de bloot eigenaar enig aandeelhouder van de erfpachter is. Omdat in dezen sprake is van gelieerde rechtspersonen passen taxateurs om praktische redenen het beginsel van vereenzelviging toe. De reden hiervoor is dat de belangen van beide entiteiten in materieel opzicht gelijk geschakeld kunnen worden.

12.15. 26

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	74	170.750	170.750	0	Terrein (akkerbouw)	26	
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	13.725	1.399	12.326		26	
Totaal			184.475	172.149	12.326			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	74	26	Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003		
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	26	Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 172.149 m².
Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 172.149 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 2.410.086,- kosten koper.

12.16. 16

Omschrijving

Een perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	46	4.355	4.355	0		16	
Totaal			4.355	4.355	0			

Bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	46	16	Hyp4 72928/104	28 februari 2019	€ 1,91	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 4.355 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM / Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 4.355 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 60.970,- kosten koper.

12.17. 19

Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	45	36.470	36.470	0	19	
Totaal			36.470	36.470	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	45	19	Hyp4 50178/160	10 juli 2006	€ 43,45	2027

Bron: Kadaster

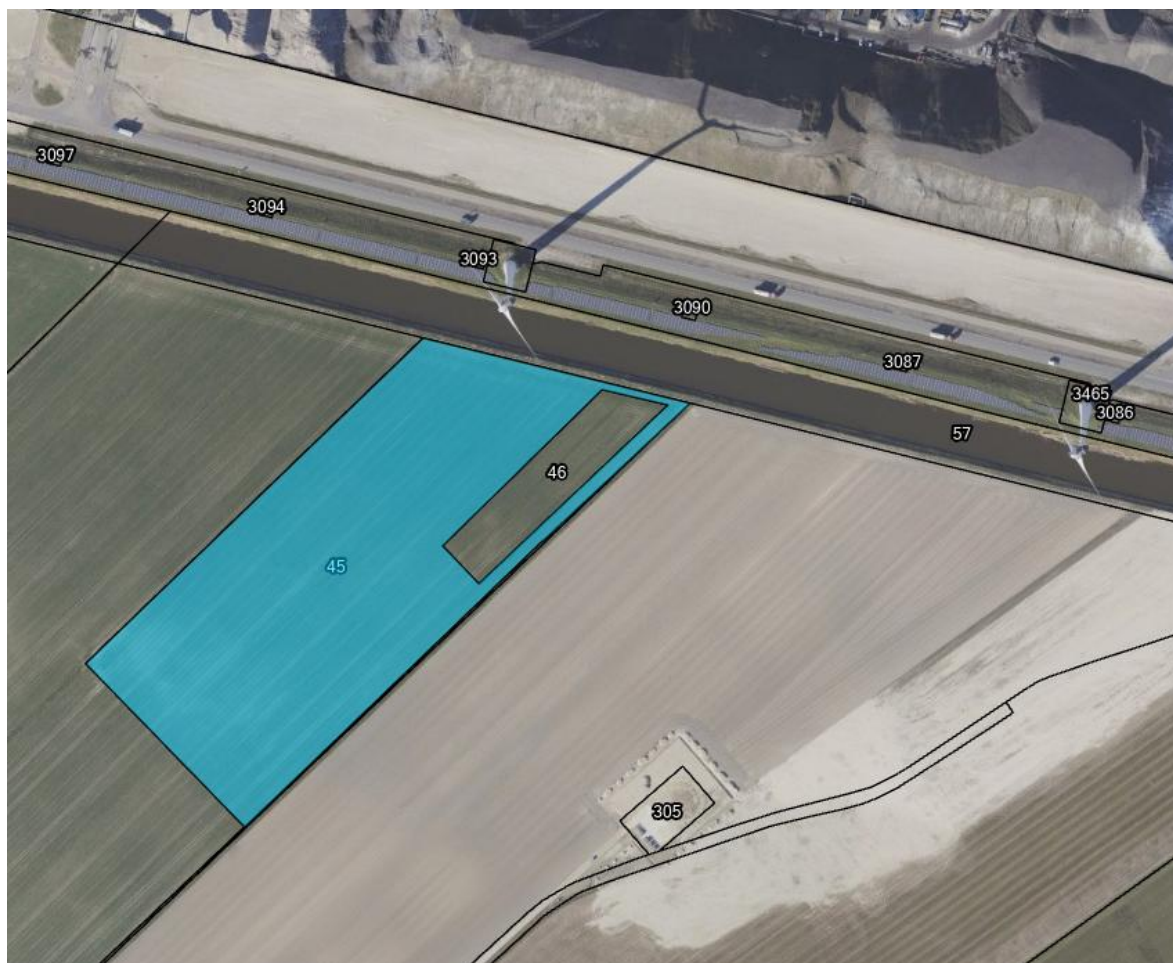
Er is sprake van een beklemrecht ten behoeve van 102. Hierna wordt een uitsnede van dit beklemrecht getoond. Er is geen vergoeding verschuldigd.

7. de vaste altoosdurende in alle liniën verervende beklemming van een perceel, terrein akkerbouw gelegen aan de Dijkweg te Oudeschip, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M nummer 45, ter grootte van drie hectare, vier en zestig are en zeventig centiare;

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 36.470 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM Geoweb



Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 36.470 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 510.580,- kosten koper.

Er is geen sprake van een jaarlijkse vergoeding. Derhalve komt de gebruikswaarde toe aan 102.

Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
19		-	50
		Deel perceel	100,00%
		Toegepast	-
Beklemrecht			Gebruikswaarde beklemrecht
102			510.580

Waardering bloot eigendom en beklemrecht

12.18. 4

Omschrijving

Een perceel weg.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	19	1.500	1.500	0	4	
Totaal			1.500	1.500	0		

Bron: Kadaster

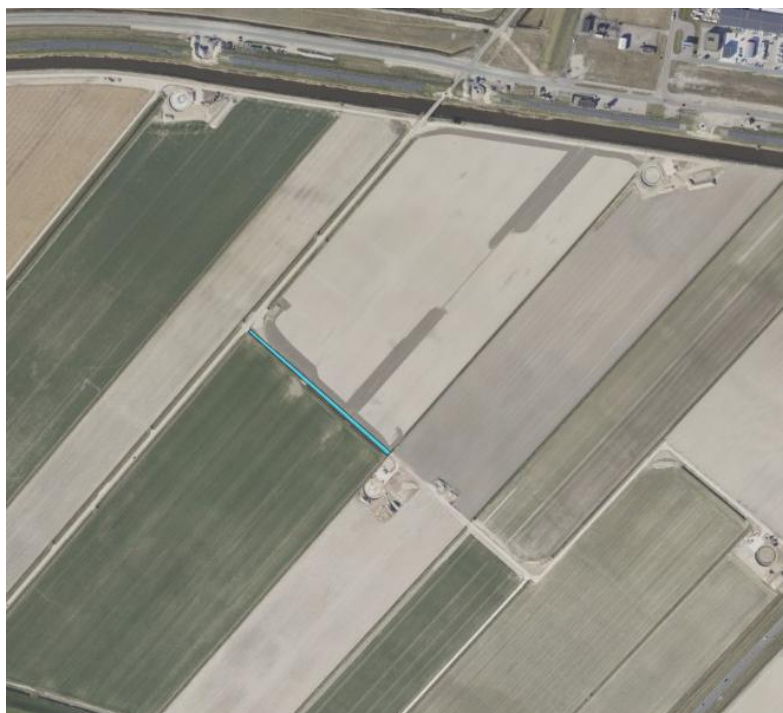
Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	19	4	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.500 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.500 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 21.000,- kosten koper.

95

12.19. 14

Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	35	131.585	131.585			14	
					0			
Totaal			131.585	131.585	0			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar	Koopsom
Uithuizermeeden	M	35	14	Hyp4 76461/168	30 september 2019	€ 347,93	2027	

Bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0





De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m².
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM /Geoweb

96

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.842.190,- kosten koper.

12.20. 17

Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	41	197.925	197.925	0	17	
Totaal			197.925	197.925	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	41	17	Hyp4 10251/30 Groningen	1 juni 2005	€ 235,78	2027

Bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

103848/DEF/2.0



Het perceel is belast met een beklemrecht ten behoeve van 102. Hierna wordt dit beklemrecht getoond. Er is geen sprake van een vergoeding.

3. de vaste altoosdurende in alle liniën verervende beklemming van een perceel, terrein akkerbouw gelegen aan de Dijkweg te Oudeschip, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M nummer 41, ter grootte van negentien hectare, negen en zeventig are en vijf en twintig centiare;

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 197.925 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 2.770.950,- kosten koper.

Omdat de jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar € 0,- is, wordt de gebruikswaarde volledig toegekend aan 102.



17			
Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
17		- 50	
			-Deel perceel 100,00%
		Toegepast	-
Beklemrecht			Gebruikswaarde beklemrecht
102			2.770.950

Gebruikswaarde beklemrecht

12.21. 24

Omschrijving

Een perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	69	41.640	41.640	0	24	
Totaal			41.640	41.640	0		

Bron: Kadaster

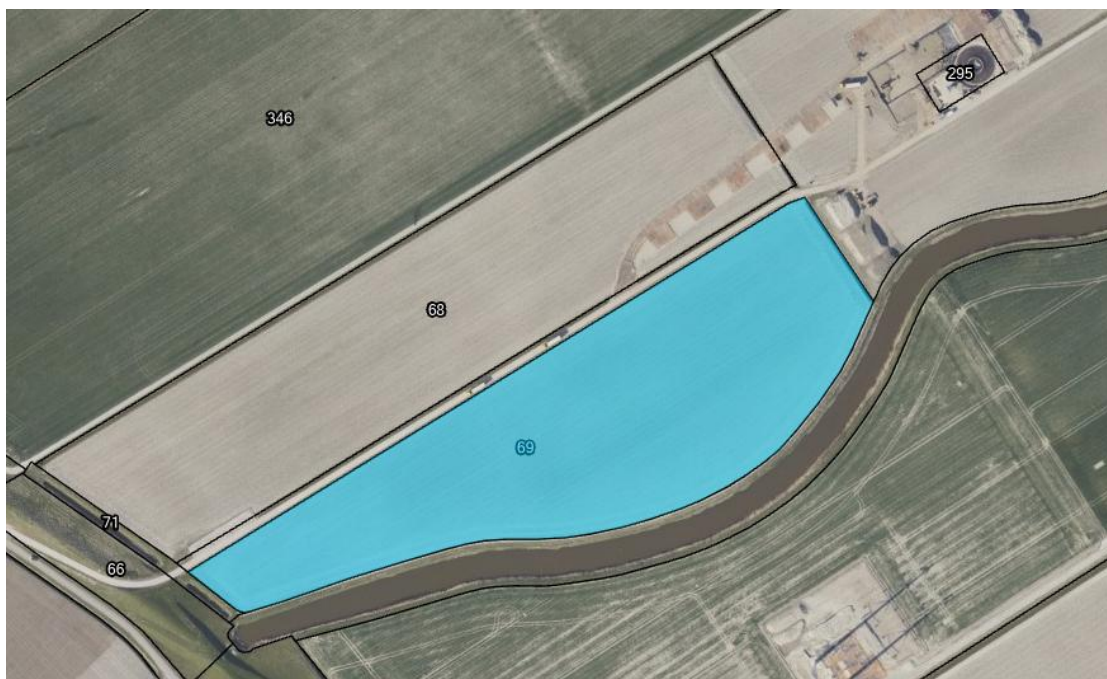
Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	69	24	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 428,14	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 41.640 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb



Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 41.640 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 582.960,- kosten koper.

12.22. 23

Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	61	56.410	56.410	0	23	
Uithuizermeeden	M	68	46.755	46.755	0	23	
Totaal			103.165	103.165	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	61	23	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 580,01	2027
Uithuizermeeden	M	68	23	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 480,74	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 103.165 m². Hierna worden de percelen getoond. Het gaat om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb



Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 103.165 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.444.310,- kosten koper.

12.23. 21

Omschrijving

Een perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	67	43.695	43.695	0	21	
Totaal			43.695	43.695	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	67	21	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 191,73	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 43.695 m².
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 43.695 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 611.730,- kosten koper.



12.24. 20

Omschrijving

Een perceel dijk.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)	140	24	116	20	
Totaal			140	24	116		

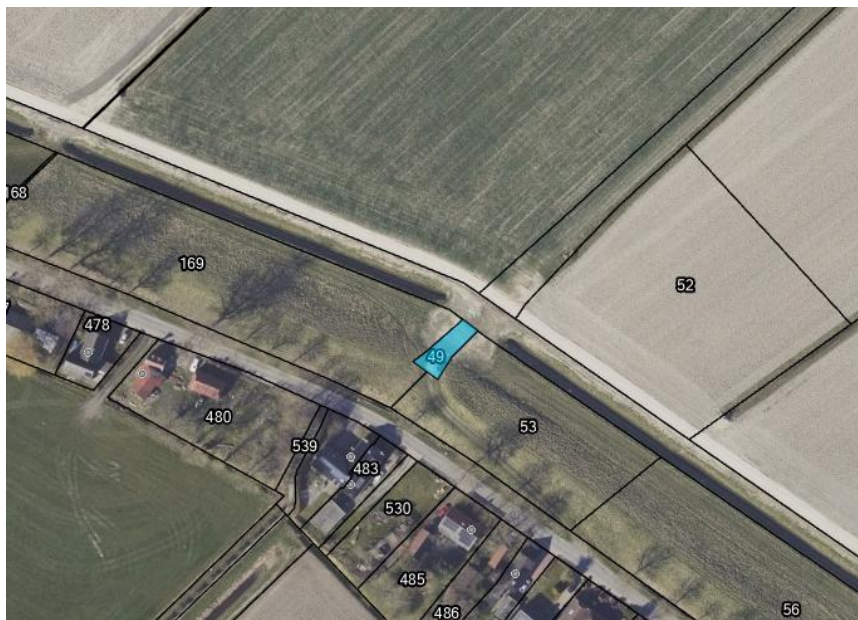
Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)	20	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 24 m².
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 24 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 336,- kosten koper.



12.25. 2

Omschrijving

Perceel watergang / sloot.

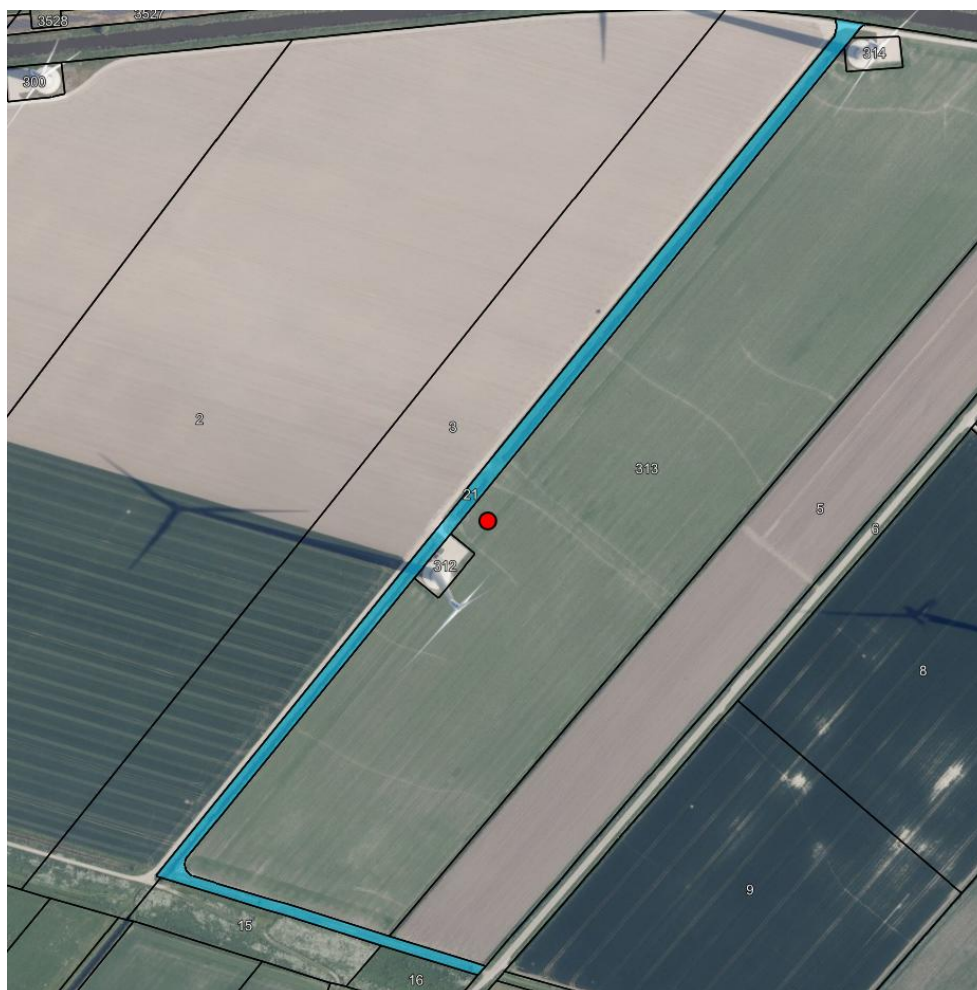
Kadastrale situatie

De tabel hierna toont de kadastrale percelen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom
Uithuizermeeden		M	21	13.755	13.755	0	2
Totaal			13.755	13.755	0		

Bron: kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 13.755 m². Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM Geoweb

Hierna worden de aankomstitels van de onroerende zaken getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Uithuizermeeden	M	21	2	Hyp4 6043/49 Groningen	4 juli 1996

Bron: Kadaster

Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 13.755 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 192.570,- kosten koper.

12.26. 11

Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m ²	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	31	1.050	1.050	0	11	16
Totaal			1.050	1.050	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	31	11	Hyp4 78728/176	7 augustus 2020		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.050 m².
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb



Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.050 m². Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 14,- per m² toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 14.700,- kosten koper.

12.27. Overzicht gebruikswaarden

De tabel hierna toont het overzicht van de gebruikswaarden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de (bloot) eigenaar en de gerechtigde van het beklemdrecht of erfpachtrecht.

Eigenaar	Totaal perceel (m ²)	m ² perceel	beklemdrecht ten behoeve van	Gebruikswaarde (bloot)eigendom	Gebruikswaarde beklemdrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde totaal
1	602.533	597.222		8.361.108	-	8.361.108
22	357.354	357.354		5.002.956	-	5.002.956
15	65.301	63.955	101	1.135	895.370	896.505
3	229.595	226.938		3.177.132	-	3.177.132
9	256.858	255.536		3.577.504	-	3.577.504
10	513.020	511.471		7.160.594	-	7.160.594
13	810.131	806.112		11.285.568	-	11.285.568
12	1.184.974	1.178.334		16.496.676	-	16.496.676
7	266.817	265.485		3.716.790	-	3.716.790
25	350.725	348.061		5.293.784	-	5.293.784
18	115.396	115.396		1.615.544	-	1.615.544
6	120.305	120.305		1.684.270	-	1.684.270
5	249.243	249.243	100	3.625	3.489.402	3.493.027
28	14.642	14.642	103	-	204.988	204.988
26	172.149	172.149		2.410.086	-	2.410.086
16	4.355	4.355		60.970	-	60.970
19	36.470	36.470	102	-	510.580	510.580
4	1.500	1.500		21.000	-	21.000
14	131.585	131.585		1.842.190	-	1.842.190
17	197.925	197.925	102	-	2.770.950	2.770.950
24	41.640	41.640		582.960	-	582.960
23	103.165	103.165		1.444.310	-	1.444.310
21	43.695	43.695		611.730	-	611.730
20	24	24		336	-	336
2	13.755	13.755		192.570	-	192.570
11	1.050	1.050		14.700	-	14.700
Totaal	5.884.207	5.857.367		74.557.538	7.871.290	82.428.828

Overzicht gebruikswaarden



13. Marktsituatie en referenties bouwgrond bedrijventerreinen

13.1. Bedrijfsruimtemarkt

Landelijk

De Nederlandse markt voor bedrijfsruimten had het afgelopen jaar te maken met economische vertraging en toenemende onzekerheid bij bedrijven. In het begin van 2025 zorgden Amerikaanse invoerheffingen voor veel onrust op de wereldmarkten. Hoewel de handelsspanningen inmiddels wat zijn afgevlakt, blijft de onzekerheid. Bedrijven zijn daarom voorzichtiger met investeringen en beslissingen over hun huisvesting. Tel daarbij op dat de netcongestie en het stikstofbeleid vrijwel het gehele bedrijfsleven raken. Vooral nog blijven de effecten op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt beperkt: de opname van bedrijfsruimte blijft onverminderd hoog. De keuzemogelijkheden voor bedrijven blijven echter klein, ondanks het gestegen aanbod.

De economie in Nederland had in 2024 een laag groeitempo van 0,9%. Dit kwam door de hoge rente, lage bestedingen en een zwakke wereldhandel. Vooral de industrie had het moeilijk, met een dalende productie en export als gevolg. De inflatie daalde naar 3,2%, maar bleef hoger dan gewenst. In het eerste kwartaal van 2025 stagneerde de economie opnieuw. De export daalde met 0,8%, vooral door minder industriële uitvoer. In 2024 steeg het aantal faillissementen met 30% naar het hoogste niveau in acht jaar. Daarentegen waren er in de eerste vijf maanden van 2025 juist minder faillissementen dan een jaar eerder.

In 2024 is de opname van bedrijfsruimten verder gestegen. Er werd in totaal 5,5 miljoen m² verhuurd of verkocht, wat 13 procent meer is dan in 2023. Het aantal individuele transacties groeide met 4 procent, vooral door het sterke laatste kwartaal. De toegenomen onzekerheid bij ondernemers lijkt aan het begin van 2025 te zorgen voor een afname van de opname. In het eerste kwartaal van 2025 werd 1,15 miljoen m² opgenomen, minder dan het kwartaalgemiddelde van 1,37 miljoen m² in 2024. Tegelijkertijd steeg het aantal transacties naar 1.586, iets boven het gemiddelde van 1.500 per kwartaal in 2024. Vooral grote bedrijven uit de logistieke sector zijn meer afwachtend door de effecten van de handelsoorlog op de wereldwijde toeleveringsketens.

Het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland blijft toenemen. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2025 was er 8,6 miljoen m² beschikbaar. Dat is 19% meer dan een jaar eerder. Het aantal beschikbare ruimten nam toe van bijna 5.000 naar 5.540 (+11%). Hierdoor krijgen zoekers naar bedrijfsruimte in veel regio's meer keuze. Met 3,9% van de voorraad is het aanbod echter nog steeds beperkt, al ligt dit hoger dan in 2024 (3,6%) en in 2023 (3,2%). In de regionale verdieping van dit rapport gaan we in op de cijfers over opname en aanbod per provincie.

Het overbelaste elektriciteitsnet is uitgegroeid tot een van de grootste knelpunten in de bedrijfsruimtemarkt. Inmiddels kampt heel Nederland met netcongestie. Zuid-Holland was de laatste provincie waar de capaciteit voor extra stroomafname is bereikt. Vrijwel elke nieuwe ontwikkeling, van woningen tot grootschalige distributiecentra, loopt hierdoor vertraging op. Dit remt de groei van bedrijven en beperkt gemeenten in het aanleggen van bedrijventerreinen of het aantrekken van energie-intensieve bedrijven.

De bouw van nieuwe bedrijfsruimten en logistiek vastgoed gaat steeds moeizamer. Dit is vooral gevolg van het tekort aan beschikbare bouwgrond, de gestegen bouwkosten en de netcongestie. Gemeenten vragen hogere prijzen voor bedrijfskavels. Dit drijft de prijzen voor nieuwbouw op, die uiteindelijk moeten worden terugverdiend. Daarnaast zorgen strenge stikstofregels voor minder

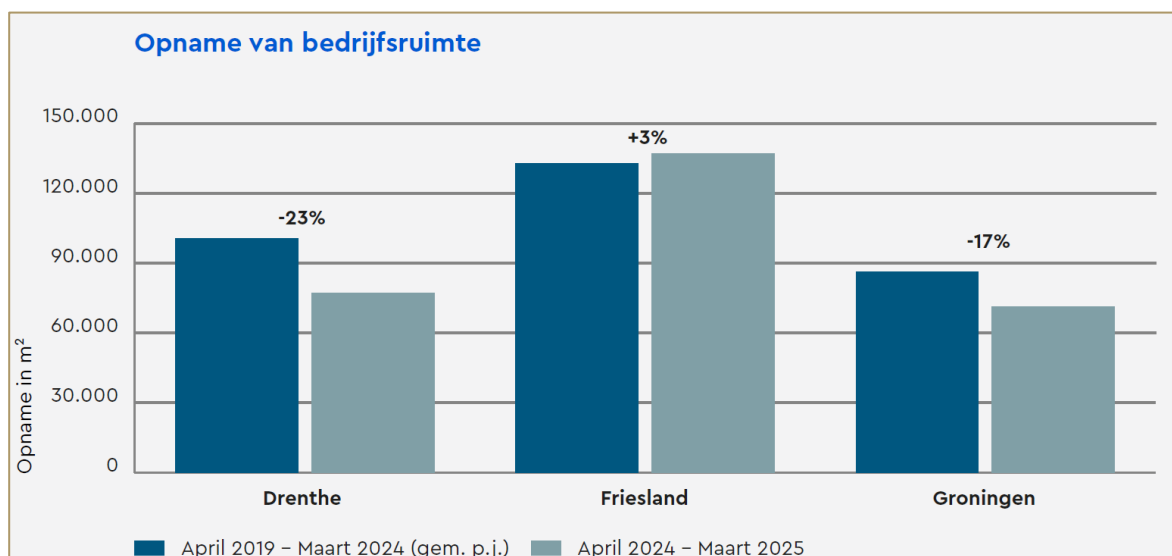


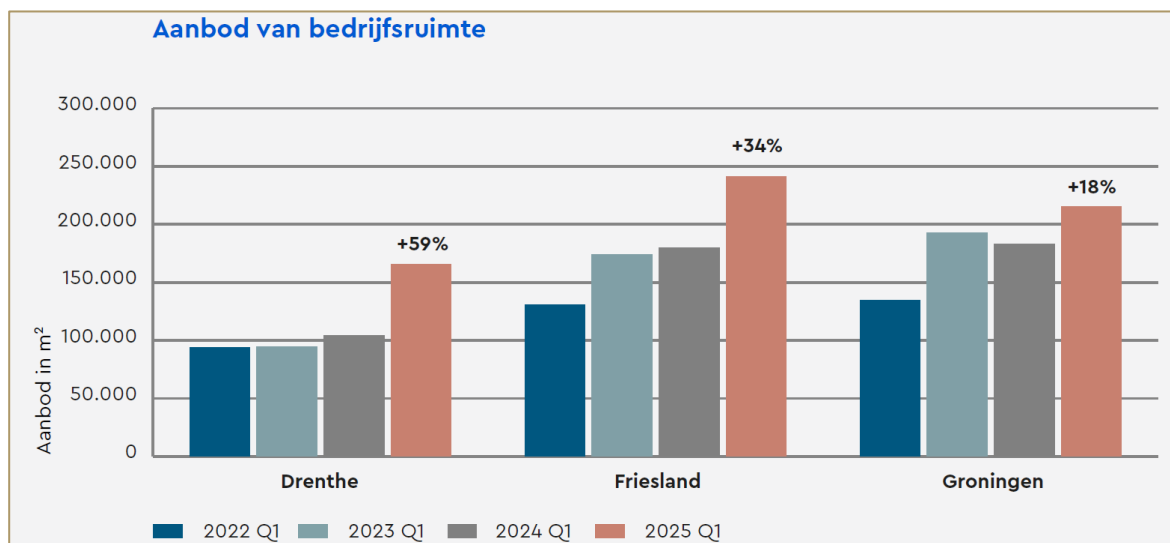
bouwlocaties en vertraagde vergunningprocedures. Voor veel bedrijven is nieuwbouw daarom lastig. Ze kiezen er vaker voor om hun huidige locatie te verbeteren in plaats van nieuw te bouwen. Tegelijkertijd blijft er veel vraag naar moderne en hoogwaardige bedrijfsruimte. Hierdoor ontstaat in sommige regio's een mismatch tussen vraag en aanbod die zich niet alleen uit in kwantitatieve zin, maar ook in kwaliteit.

De prijzen voor bedrijfsruimte zijn de afgelopen jaren structureel gestegen. Ook in het eerste kwartaal van 2025 zijn de prijzen verder opgelopen. De mediane huurprijs steeg met 2% naar € 89 per m². De kooprijzen gingen nog sterker omhoog: van € 1.287 naar € 1.419 per m², een stijging van 10% ten opzichte van 2024. Ter vergelijking: in 2020 lag dit niveau nog op € 835 per m². In vijf jaar tijd zijn de kooprijzen dus met 70% gestegen. De aanhoudende tekorten aan geschikte panden en problemen zoals netcongestie zorgen ervoor dat de prijzen op veel plekken hoog blijven. Vooral MKB-bedrijven kiezen er steeds vaker voor om bedrijfsruimte aan te kopen. Daarmee willen ze zich beschermen tegen toekomstige prijsstijgingen of een tekort aan uitbreidingsruimte. Toch lijkt op verschillende locaties het prijsplafond in zicht. Voor veel bedrijven worden de kosten te hoog. Het gevolg is dat bedrijven na afloop van hun huurcontract op zoek gaan naar een goedkoper alternatief. Vastgoedeigenaren hebben daarom vaker te maken met leegstand en hogere kosten.

Noord-Nederland

- In 2025 nam alleen in Friesland de vraag naar bedrijfsruimte toe in Noord-Nederland. De opname was 3 procent hoger dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. De meeste bedrijfsruimte werd opgenomen in Heerenveen (28.300 m²) en Smallerland (20.700 m²).
- In Drenthe en Groningen is het aantal nieuwe bouwlocaties beperkt gebleven, vooral doordat de beschikbaarheid van ontwikkelbare ruimte steeds meer onder druk staat door de toenemende ruimtevrage.
- Ook in de provincie Groningen was er een daling van de opname (-17%). Toch werd in de gemeente Groningen de meeste ruimte opgenomen in de hele regio: 31.800 m².
- Dit jaar neemt het aanbod van bedrijfsruimte toe in alle drie de provincies van Noord-Nederland.
- De stijging is vooral duidelijk in Drenthe en Friesland, waar het aanbod met 59 procent en 34 procent is gegroeid. Friesland heeft bovendien het grootste aanbod in de regio, met meer dan 240.000 m² aan bedrijfsruimte.
- In Groningen is de groei iets kleiner (+18%). Toch is de daling van vorig jaargestopt, vooral doordat het aanbod in kleinere gemeenten is toegenomen.





Bron: NVM

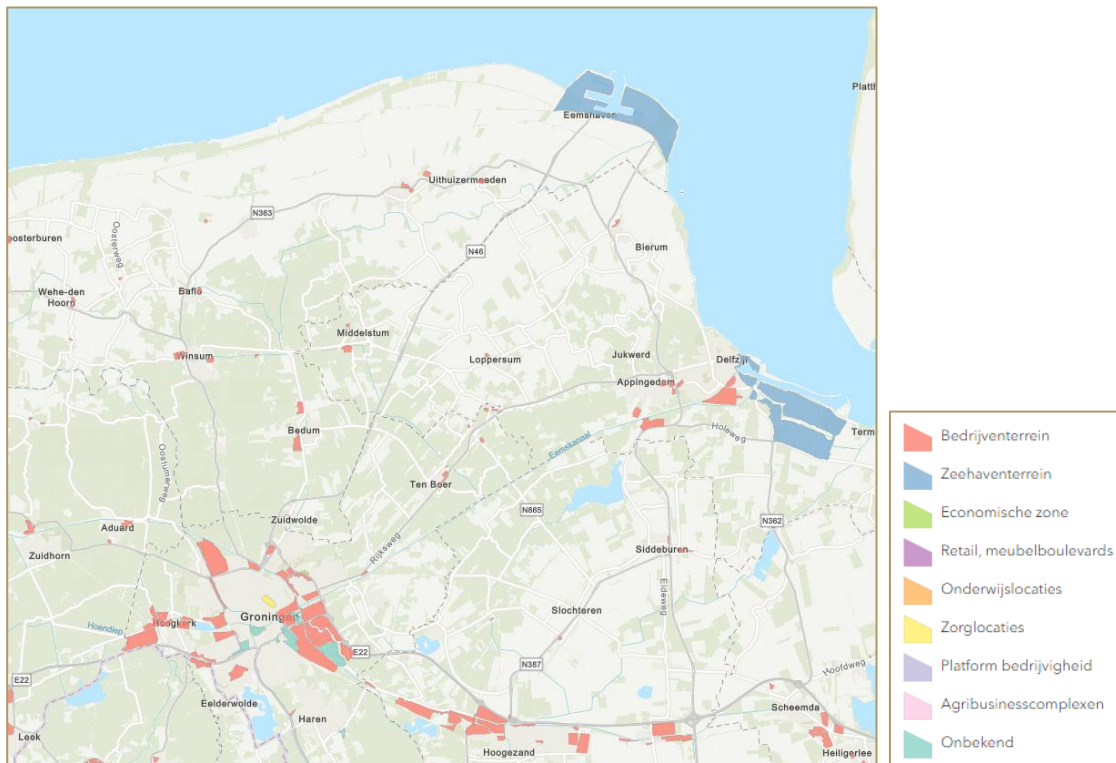
- In de meeste gemeenten is de opname van bedrijfsruimte dit jaar iets gedaald. Alleen in Heerenveen, Meppel en De Friese Meren is juist een stijging te zien.
- Het beeld bij het aanbod is wisselend, maar in de meeste provincies is er een toename. In Smallingerland en Assen is het aanbod zelfs bijna verdubbeld.
- Ondanks de groei blijft het aandeel beschikbare bedrijfsruimte in de provincie laag. In de meeste gemeenten ligt het aanbod tussen de 2 en 3 procent. Alleen in Groningen, Smallingerland en Assen is dit iets hoger, rond de 5 procent.

(in m²)	Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024	Opname April 2024 – Maart 2025	Aanbod Q1 2024	Aanbod Q1 2025	% Voorraad in aanbod
Groningen	33.200	31.800	76.600	71.200	5%
Emmen	25.800	22.500	31.600	41.800	3%
Smallingerland	24.300	20.700	24.900	44.500	5%
Assen	22.600	19.700	19.300	35.100	5%
Heerenveen	22.200	28.300	21.100	29.500	2%
Leeuwarden	18.700	14.100	31.400	35.300	3%
Súdwest-Fryslân	15.300	15.000	28.100	27.000	2%
Hoogeveen	11.900	3.600	9.000	21.000	2%
Meppel	10.800	12.100	12.300	18.400	3%
De Friese Meren	9.600	11.200	10.300	15.000	2%

Bron: NVM

13.2. Bedrijventerreinen

Hierna worden de bedrijventerreinen in de regio getoond.



Bron: <https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?layers=1377cd426e9c4088beed3e7a80e5386b>

13.3. Referenties ruwe bouwgronden bedrijventerreinen

De tabel hierna toont de referenties van ruwe bouwgronden ten behoeve van bedrijventerreinen. De koopsommen bevinden zich in een bandbreedte tussen € 14,15 en € 35,- per m² kadastraal.

Adres	Transactiedatum	m ²	Transactieprijs	Prijs per m ²
Zuiderend / Het Zuid Drachten	29-jun-23	233.483	3.502.245	15,00
Lemsterhoek Plattedijk Lemmer	9-dec-22	130.895	1.851.852	14,15
Nabij Verlengde Industrieweg / Kosterweg / Rogat te Rogat	6-mei-24	19.105	668.675	35,00
Badweg ong Gorredijk	28-mrt-24	87.410	1.485.970	17,00
Gemiddeld				20,29
Min				14,15
Max				35,00

Referenties ruwe bouwgronden

Achtereenvolgens komen de verschillende transacties aan bod.

Nabij Verlengde Industrieweg / Kosterweg / Rogat te Rogat

Op 6 mei 2024 vond de levering plaats van een tweetal percelen agrarische gronden. Het ging om een tweetal transacties:

- Transactie 1: het perceel kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 552 (9.050 m²)
- Transactie 2: het perceel kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 553 (10.055 m²) én de onroerende zaken kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 137 (2.045 m²)

Transactie 1 (6 mei 2024):

Het ging om het volgende perceel:



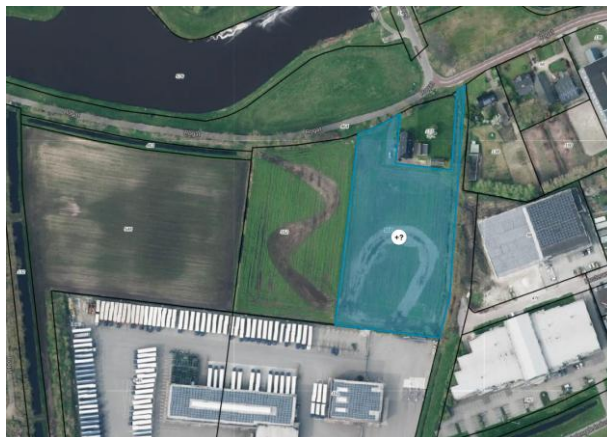
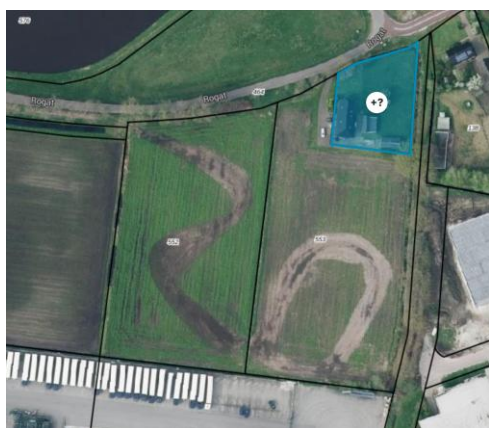
Bron: www.kadastralekaart.com

De verkoper was een particulier en de koper was LCM Gebouwen B.V. De koopsom bedroeg € 316.750,-, wat overeenkomt met € 35,- per m².

Transactie 2 (6 mei 2024):

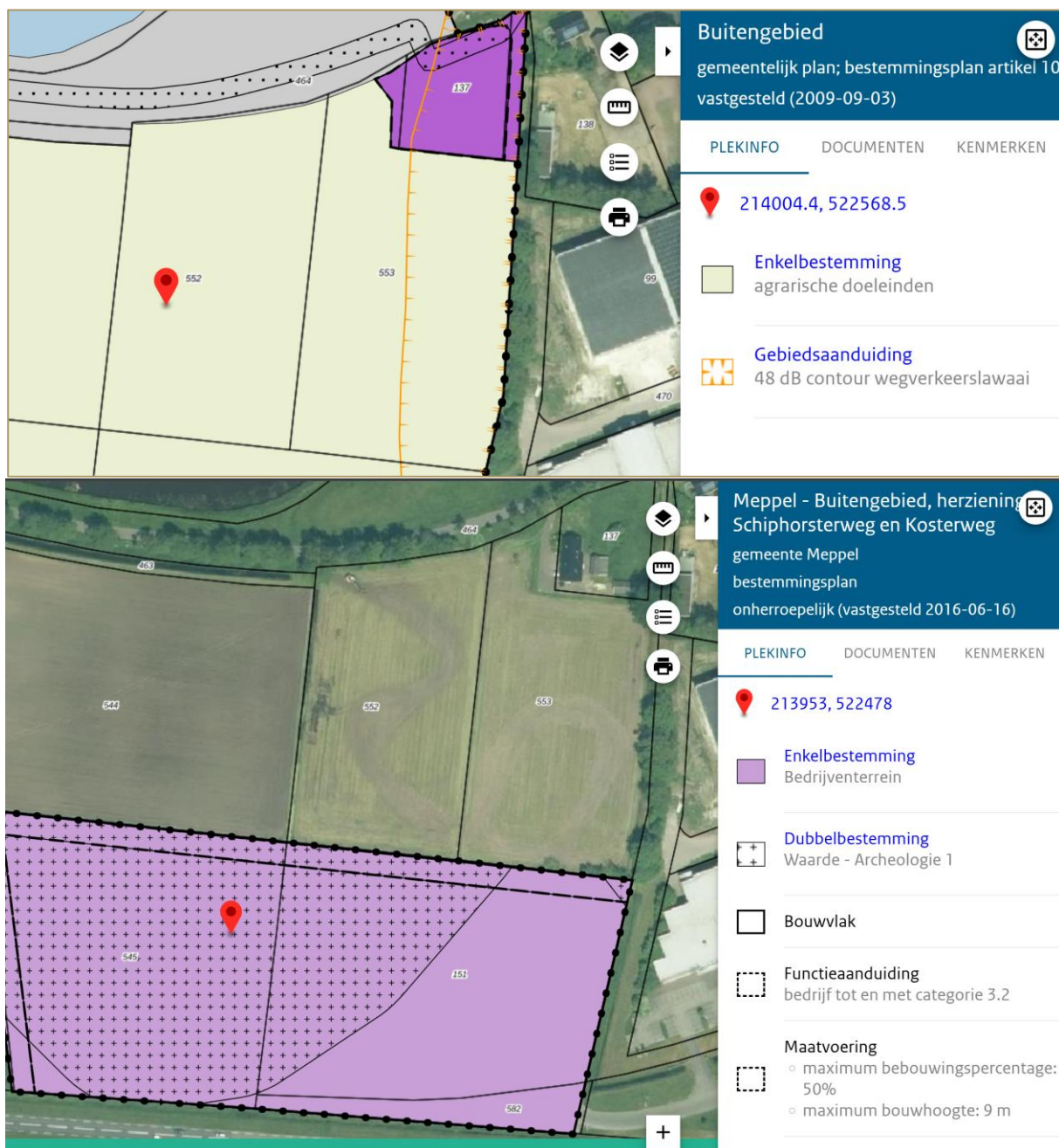
Het ging om de volgende percelen:

- Gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 137 (2.045 m²)
- Gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 553 (10.055 m²)
- **Totaal: 19.105 m²**



Bron: www.kadastralekaart.com

De verkopers waren de heren Van Veen en de koper was LCM Gebouwen BV. De koopsom van het perceel ruwe bouwgrond kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie O, perceelnummer 553 bedroeg € 35,- per m². Het gaat om agrarische gronden. Op basis van het bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming Agrarische doeleinden. De percelen daaronder hebben een bedrijfsbestemming.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Er is sprake van een verwachtingswaarde.

Badweg ong Gorredijk

Op 28 maart 2024 vond de levering plaats van een tweetal percelen. Het ging om de volgende percelen:

- Een perceel kadastraal bekend gemeente Gorredijk, sectie G, perceelnummer 92 met een oppervlakte van 80.835 m²
- Een perceel belast met een recht van erfpacht kadastraal bekend gemeente Gorredijk, sectie G, perceelnummer 93 met een oppervlakte van 6.575 m².
- **Totaal: 87.410 m²**

De verkoper was de provincie Fryslân en de koper was de gemeente Opsterland.



De koopsom bedroeg € 1.485.970,-. Deze koopsom komt overeen met € 17,- per m². Het doel van de transactie is de realisatie van een bedrijventerrein. Het erfpachtrecht eindigt op 31 december 2025.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld. Er is sprake van een verwachtingswaarde.

Lemsterhoek Plattedijk te Lemmer

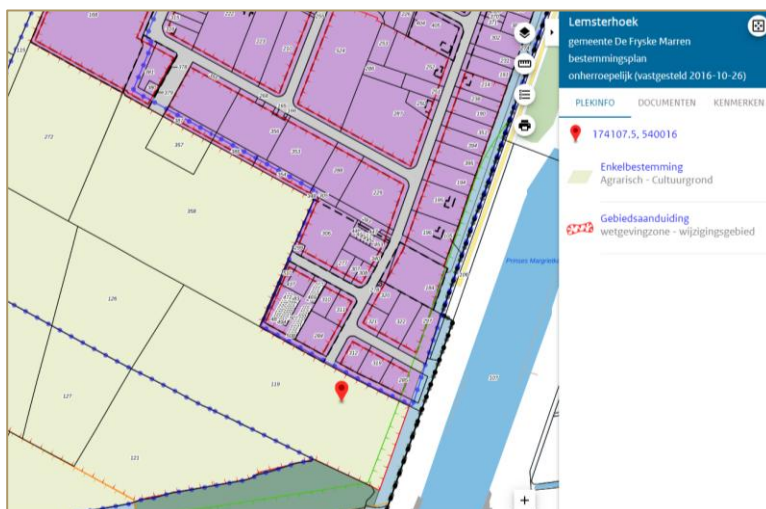
Op 9 december 2022 vond de levering plaats van een drietal percelen kadastraal bekend gemeente Lemmer, sectie D, perceelnummers 119, 126 en 358 met een gezamenlijk oppervlakte van 130.895 m². De koopsom bedroeg € 1.851.852,-, wat overeenkomt met € 14,14 per m². De verkoper was Hardstaal Groep B.V. en de koper was Paiva Projecten B.V. Hierna worden de percelen getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Lemsterhoek hadden de percelen een agrarische bestemming.

112



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Er was sprake van een perceel met verwachtingswaarde.

Zuiderend / Het Zuid Drachten

Op 29 juni 2023 vond de levering plaats van een drietal percelen in Drachten. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie D, perceelnummer 261, 5580 en 71533.

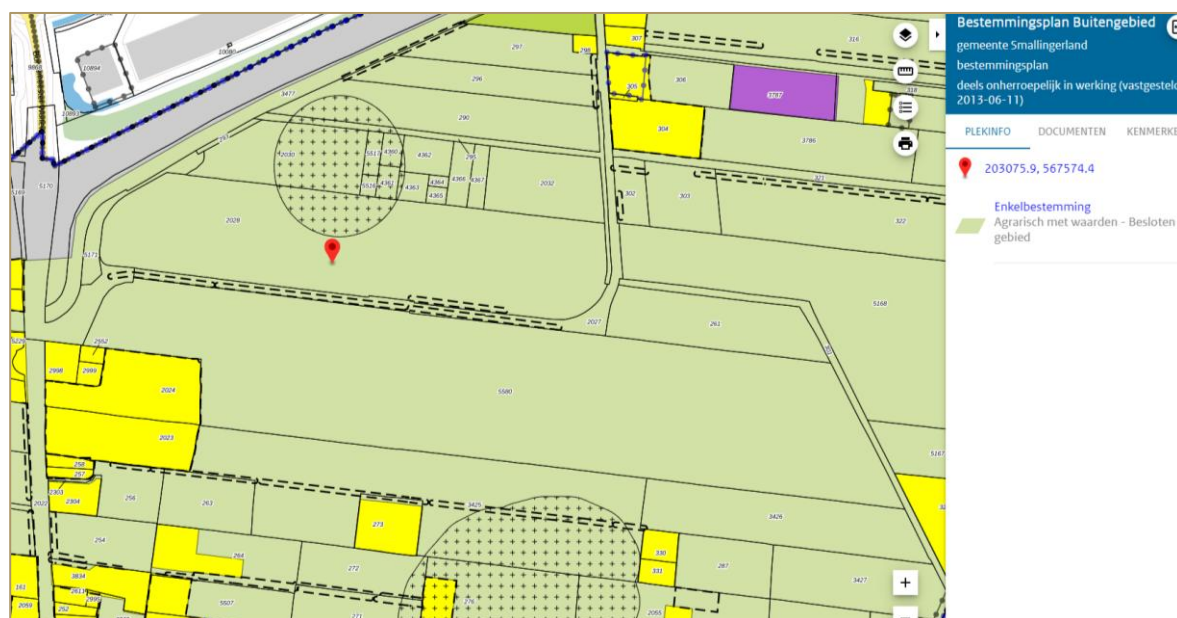
De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 233.483 m². De koper was de gemeente Smallerland en de verkopers waren particulieren. De koopsom bedroeg € 3.502.245,-, wat overeenkomt met € 15,- per m². Hierna worden de percelen getoond.

De transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld. Er was sprake van een perceel met verwachtingswaarde.



Bron: NVM / Geoweb

Op basis van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch met waarden – besloten gebied. Hierna wordt een uitsnede van de verbeelding getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



14. Waardering complexwaarde

14.1. Comparatieve benadering

De tabel hierna toont de referentietransacties van ruwe bouwgronden ten behoeve van bedrijventerreinen. De referenties liggen in een bandbreedte tussen € 14,- en € 35,- per m² kadastraal.

Adres	Transactiedatum	m ²	Transactieprijs	Prijs per m ²
Zuiderend / Het Zuid Drachten	29-jun-23	233.483	3.502.245	15,00
Lemsterhoek Plattedijk Lemmer	9-dec-22	130.895	1.851.852	14,15
Nabij Verlengde Industrieweg / Kosterweg / Rogat te Rogat	6-mei-24	19.105	668.675	35,00
Badweg ong Gorredijk	28-mrt-24	87.410	1.485.970	17,00
Gemiddeld				20,29
Min				14,15
Max				35,00

Transacties ruwe bouwgrond bedrijventerreinen

Taxateurs waarderen de complexwaarde – op basis van de comparatieve benadering – op basis van hun kennis, deskundigheid en intuïtie, op € 22,50 per m².

14.2. Residuele benadering

Exploitatieopzet

Wij ontvingen van opdrachtgever een exploitatieopzet, waarin de geprognosticeerde kosten en opbrengsten zijn opgenomen. In de residuele grondwaardeberekening is, met uitzondering van de disconteringsvoet (rekenrente) uitgegaan van de kosten en opbrengsten overeenkomstig het exploitatieplan.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

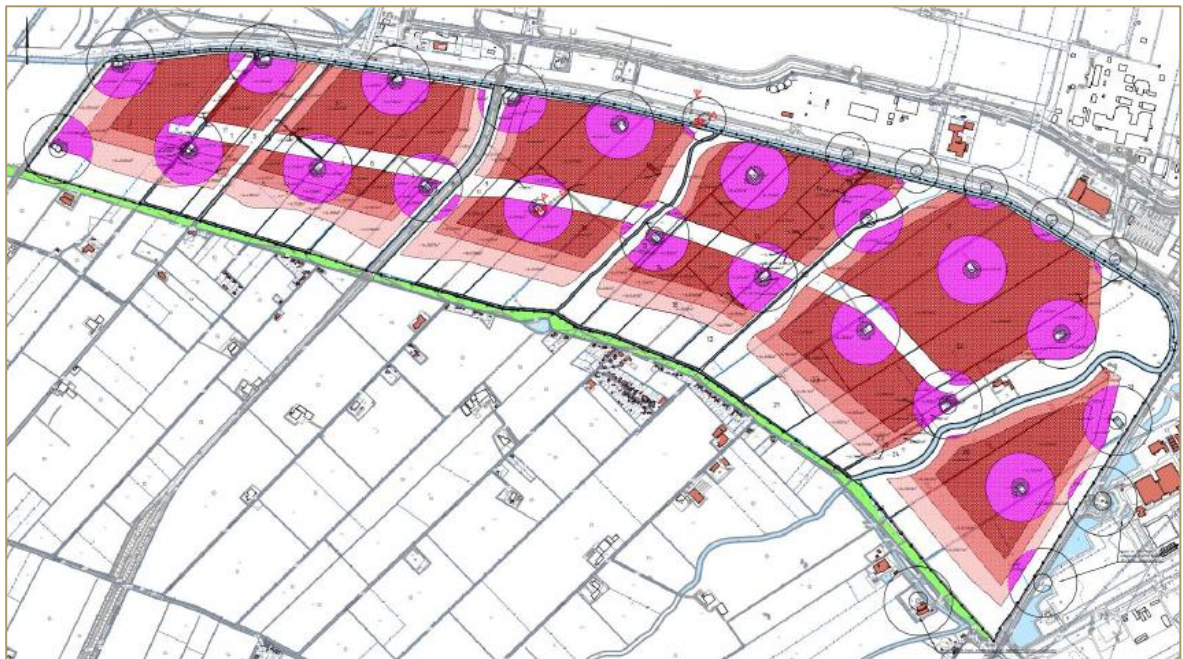
Hierna wordt de verbeelding van het ontwerp inpassingsplan getoond.



Bron: Opdrachtgever

Er is sprake van contouren vanuit de bestaande windmolens. Het figuur hierna toont deze contouren.

115



Bron: opdrachtgever

Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Fakton Valuation BV heeft de opbrengsten van bouwrijpe gronden bepaald. Deze zijn opgenomen in het taxatierapport van 12 juni 2025 met kenmerk 111407.R1.1.0.



Vergelijking uitgifteprijs en netto grondopbrengsten	Vrij Zone 3	Vrij Zone 2	Vrij Zone 1	PR10-5	PR10-6 Zone 3	PR10-6 Zone 2	PR10-6 Zone 1	Totaal
Oppervlakte	1.788.701	643.900	484.092	69.052	741.272	178.698	104.694	4.010.409
Uitgifteprijs per m ²	€ 132,50	€ 107,50	€ 77,50	€ 50,00	€ 115,00	€ 95,00	€ 70,00	€ 456.743.000
Marge 7,50%	€ -9,94	€ -8,06	€ -5,81	€ -3,75	€ -8,63	€ -7,13	€ -5,25	€ -5.000
Verkoopkosten 1,00%	€ -1,33	€ -1,08	€ -0,78	€ -0,50	€ -1,15	€ -0,95	€ -0,70	€ -1.000
Risico afslag 7,5%/12,5%	€ -9,94	€ -8,06	€ -5,81	€ -6,25	€ -14,38	€ -11,88	€ -8,75	€ -6.000
Netto grondopbrengst per m ²	€ 111,30	€ 90,30	€ 65,10	€ 39,50	€ 90,85	€ 75,05	€ 55,30	€ 378.014.000
Gemiddelde uitgifteprijs per m ²								€ 114
Gemiddelde netto grondopbrengst per m ²								€ 94

Grondopbrengsten bouwrijpe gronden.

Uit de exploitatieopzet blijken grondopbrengsten van € 378.013.926,-.

Overige opbrengsten

In de exploitatieopzet die opdrachtgever aanleverde wordt uitgegaan van overige opbrengsten in de vorm van pacht. Het gaat om een bedrag van € 56.163,-.

Grondexploitatiekosten

De tabel hierna toont de grondexploitatiekosten die volgen uit de exploitatieopzet.

Onderdeel	Bedrag
Plankosten	41.949.483
Sloopkosten	1.995.682
Beheerkosten	26.891.289
Bouwrijp maken	84.201.629
Geluidsisolatie bestaande woningen	11.041.920
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. Gebied	10.147.418
Planschade	24.757.295
Totale kosten	200.984.716

Bron: opdrachtgever/exploitatieplan

Indices

In de exploitatieopzet van de provincie Groningen is uitgegaan van een opbrengststijging van 2% per jaar tot en met 2034 en daarna 0%. De kostenstijging bedraagt 2% per jaar tot 2034 en daarna 0%.

Disconteringsvoet

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

In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 6,7% marktconform, zeker ingeval de bestemming reeds passend is (zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie). Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 6,7% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 10,0%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 4,5%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	10,0%
Vreemd vermogen	60%	4,5%
Disconteringsvoet (WACC)	100%	6,7%

Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC



De disconteringsvoet van 6,7% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan, waaronder het afzetrisico.

Overzicht kosten en opbrengsten

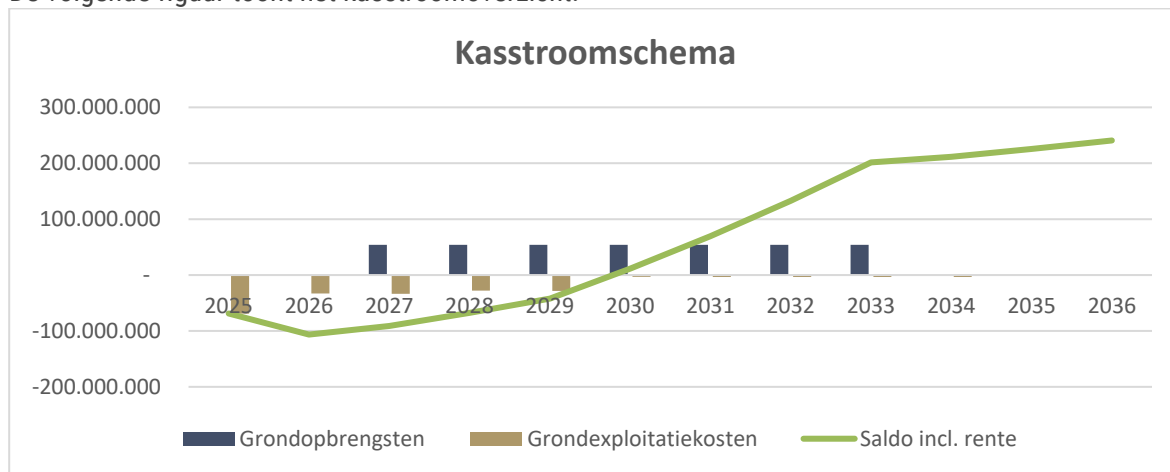
De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil juni 2025, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

Kostenpost	Reële waarde (prijspeil 01-06-2025)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Prijsstijgingen	Contante waarde @ 6,7%
Grondexploitatiekosten				
Plankosten	41.949.483	41.949.483	-	39.315.354
Sloopkosten	1.995.682	2.055.952	60.270	1.748.601
Beheerkosten	26.891.289	29.728.980	2.837.691	20.256.280
Bouwrijp maken	84.201.629	88.496.757	4.295.128	70.598.607
Geluidsisolatie bestaande woningen	11.041.920	11.492.519	450.599	9.476.165
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. Gebied	10.147.418	10.453.870	306.452	8.891.088
Planschade	24.757.295	24.757.295	-	23.202.713
Saldo grondexploitatiekosten	200.984.716	208.934.856	7.950.140	173.488.809
Grondopbrengsten				
Uitgeefbaar	378.013.926	417.685.323	39.671.397	283.977.105
Losse pacht en onverkochte gronden	56.163	56.559	396	51.882
Totale grondopbrengsten	378.070.089	417.741.882	39.671.793	284.028.987
Saldo grondexploitatie	177.085.373	208.807.025	31.721.652	110.540.178
Oppervlakte (m ²)	5.857.367			
Waarde per m ²	30,30	35,73	5,43	18,92

Overzicht kosten en opbrengsten

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 110,54 miljoen exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 18,92 exclusief BTW.

De volgende figuur toont het kasstroomoverzicht.



Kasstroomoverzicht

Hierna wordt het kasstroomoverzicht getoond, waarin de geïndexeerde waarden worden getoond. Er wordt gerekend met eindejaarskasstromen.



Kasstroomschema	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Grondexploitatiekosten											
Plankosten	41.949.483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sloopkosten	-	1.017.798	1.038.154	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten	-	3.047.679	3.108.633	3.170.806	3.234.222	3.298.906	3.364.884	3.432.182	3.500.826	3.570.842	-
Bouwwijf maken	-	21.471.415	21.900.844	22.338.861	22.785.638	-	-	-	-	-	-
Geluidsisolatie bestaande woningen	2.208.384	2.252.552	2.297.603	2.343.555	2.390.426	-	-	-	-	-	-
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. Gebied	-	5.175.183	5.278.687	-	-	-	-	-	-	-	-
Planschade	24.757.295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale grondexploitatiekosten	68.915.162	32.964.627	33.623.920	27.853.221	28.410.285	3.298.906	3.364.884	3.432.182	3.500.826	3.570.842	-
Grondopbrengsten											
Uitgeefbaar	-	-	56.183.670	57.307.343	58.453.490	59.622.560	60.815.011	62.031.311	63.271.938	-	-
Losse pacht en onverkochte gronden	48.923	2.110	1.794	1.464	1.120	761	388	-	-	-	-
Totale grondopbrengsten	48.923	2.110	56.185.463	57.308.807	58.454.610	59.623.321	60.815.399	62.031.311	63.271.938	-	-
Saldo kosten en opbrengsten	-68.866.239	-32.962.517	22.561.543	29.455.586	30.044.324	56.324.415	57.450.515	58.599.129	59.771.112	-3.570.842	-
Contante waarde	-64.541.930	-28.952.864	18.572.721	22.725.319	21.724.027	38.168.946	36.487.406	34.879.946	33.343.529	-1.866.923	-
Σ Contante waarde	110.540.178										

Kasstroomoverzicht (geïndexeerde bedragen en contante waarden)

Naar oordeel van taxateurs is de residuele waarde van € 18,92 per m² laag.

14.3. Finale waardering complexwaarde

De comparatieve benadering indiceert een werkelijke waarde van € 22,50 per m² en residuele benadering indiceert een waarde van € 18,92 per m². Deskundigen verwachten dat de in artikel 15.22 van de Omgevingswet bedoelde verkoper en koper zich bij een veronderstelde transactie in het vrije economisch verkeer zullen richten naar de comparatief geïndiceerde waarde. Dit leidt tot de conclusie dat de complexwaarde wordt bepaald op gemiddeld € 22,50 per m².

14.4. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van bedrijventerreinen cum annexis in de BTW-sfeer geleverd worden.

14.5. Verdeling complexwaarde eigenaren en gerechtigde van het beklemdrecht en erfpachtrecht

Bij de waardering van de complexwaarde wordt eveneens onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom met dien verstande dat de complexwaarde wordt verdeeld over de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom. Voor wat betreft de verdeling van de niet-agrarische meerwaarde, zijnde het verschil tussen de complexwaarde en de gebruikswaarde, wordt 1/3^e deel toegerekend aan de bloot eigendom en 2/3^e deel aan het beklemdrecht. Deze verdeelsleutel sluit aan de bestendige lijn uit de onteigeningsjurisprudentie. Taxateurs wijzen in dit verband op de arresten HR 31 oktober 1962, NJ 1963, 58 (Gemeente Groningen/Nederlandsche Hervormde Gemeente) en HR 20 december 1995, NJ 1996, 351 (Schiltkamp/Hoogezand-Sappermeer) waarbij wordt opgemerkt dat voor de uitzondering op de vaste regel zoals genoemd in laatstgenoemd arrest, namelijk dat aannemelijk is dat het beklemdrecht binnen afzienbare tijd door vermenging zal eindigen doordat de beklemdde meier tegen een geringe vergoeding de eigendom van de eigenaar zal verwerven, in dezen geen concrete aanwijzingen bestaan. Uitgaande van een gebruikswaarde van € 14 per m² en een complexwaarde van € 22,50 per m², beide in volle eigendom, kan de niet agrarische meerwaarde worden bepaald op € 8,50 per m². Hiervan wordt (1/3^e deel van € 8,50 =) afgerond € 2,85 per m² toegerekend aan de bloot eigendom en (2/3^e deel van € 8,50 =) € 5,65 per m² aan het beklemdrecht.

De erfpachtverhouding hangt samen met de verzelfstandiging van Groningen Seaports. De bloot eigenaar en de erfpachter zijn aan elkaar gelieerde rechtspersonen, in die zin dat de bloot eigenaar enig aandeelhouder van de erfpachter is.

De tabel hierna toont de verdeling van de complexwaarde. Formeel dient de agrarische meerwaarde verdeeld te worden over het recht van erfpacht en de bloot eigendom.



Omdat in dezen sprake is van gelieerde rechtspersonen passen taxateurs om praktische redenen het beginsel van vereenzelviging toe. De reden hiervoor is dat de belangen van beide entiteiten in materieel opzicht gelijk geschakeld kunnen worden. Taxateurs kiezen ervoor om de complexwaarde geheel toe te rekenen aan de bloot eigendom.

Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	beklemdrecht of erfpachtrecht ten behoeve van	Complexwaarde / m² (eigendom)	Complexwaarde eigenaar	Complexwaarde / m² gerechtigde beklemdrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde gerechtigde beklemdrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde totaal
1	602.533	597.222	-	€ 22,50	€ 13.437.495	-	€ -	€ 13.437.495
22	357.354	357.354	-	€ 22,50	€ 8.040.465	-	€ -	€ 8.040.465
15	65.301	63.955	101	€ 2,85	€ 182.272	€ 19,65	€ 1.256.715,75	€ 1.438.988
3	229.595	226.938	-	€ 22,50	€ 5.106.105	-	€ -	€ 5.106.105
9	256.858	255.536	-	€ 22,50	€ 5.749.560	-	€ -	€ 5.749.560
10	513.020	511.471	-	€ 22,50	€ 11.508.098	-	€ -	€ 11.508.098
13	810.131	806.112	-	€ 22,50	€ 18.137.520	-	€ -	€ 18.137.520
12	1.184.974	1.178.334	-	€ 22,50	€ 26.512.515	-	€ -	€ 26.512.515
7	266.817	265.485	-	€ 22,50	€ 5.973.413	-	€ -	€ 5.973.413
25	350.725	348.061	-	€ 22,50	€ 7.831.373	-	€ -	€ 7.831.373
18	115.396	115.396	-	€ 22,50	€ 2.596.410	-	€ -	€ 2.596.410
6	120.305	120.305	-	€ 22,50	€ 2.706.863	-	€ -	€ 2.706.863
5	249.243	249.243	100	€ 2,85	€ 710.343	€ 19,65	€ 4.897.624,95	€ 5.607.968
28	14.642	14.642	103	€ -	€ 22,50	€ 329.445	-	€ 329.445
26	172.149	172.149	-	€ 22,50	€ 3.873.353	-	€ -	€ 3.873.353
16	4.355	4.355	-	€ 22,50	€ 97.988	-	€ -	€ 97.988
19	36.470	36.470	102	€ 2,85	€ 103.940	€ 19,65	€ 716.635,50	€ 820.575
4	1.500	1.500	-	€ 22,50	€ 33.750	-	€ -	€ 33.750
14	131.585	131.585	-	€ 22,50	€ 2.960.663	-	€ -	€ 2.960.663
17	197.925	197.925	102	€ 2,85	€ 564.086	€ 19,65	€ 3.889.226,25	€ 4.453.313
24	41.640	41.640	-	€ 22,50	€ 936.900	-	€ -	€ 936.900
23	103.165	103.165	-	€ 22,50	€ 2.321.213	-	€ -	€ 2.321.213
21	43.695	43.695	-	€ 22,50	€ 983.138	-	€ -	€ 983.138
20	24	24	-	€ 22,50	€ 540	-	€ -	€ 540
2	13.755	13.755	-	€ 22,50	€ 309.488	-	€ -	€ 309.488
11	1.050	1.050	-	€ 22,50	€ 23.625	-	€ -	€ 23.625
Totaal	5.884.207	5.857.367			121.030.555		10.760.202	131.790.758

Complexwaarde



15. Inbrengwaarden

15.1. Gebruikswaarden

De tabel hierna toont de gebruikswaarden van de getaxeerde onroerende zaken.

Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	beklemrecht ten behoeve van	Gebruikswaarde (bloot)eigendom	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde totaal
1	602.533	597.222		8.361.108	-	8.361.108
22	357.354	357.354		5.002.956	-	5.002.956
15	65.301	63.955	101	1.135	895.370	896.505
3	229.595	226.938		3.177.132	-	3.177.132
9	256.858	255.536		3.577.504	-	3.577.504
10	513.020	511.471		7.160.594	-	7.160.594
13	810.131	806.112		11.285.568	-	11.285.568
12	1.184.974	1.178.334		16.496.676	-	16.496.676
7	266.817	265.485		3.716.790	-	3.716.790
25	350.725	348.061		5.293.784	-	5.293.784
18	115.396	115.396		1.615.544	-	1.615.544
6	120.305	120.305		1.684.270	-	1.684.270
5	249.243	249.243	100	3.625	3.489.402	3.493.027
28	14.642	14.642	103	-	204.988	204.988
26	172.149	172.149		2.410.086	-	2.410.086
16	4.355	4.355		60.970	-	60.970
19	36.470	36.470	102	-	510.580	510.580
4	1.500	1.500		21.000	-	21.000
14	131.585	131.585		1.842.190	-	1.842.190
17	197.925	197.925	102	-	2.770.950	2.770.950
24	41.640	41.640		582.960	-	582.960
23	103.165	103.165		1.444.310	-	1.444.310
21	43.695	43.695		611.730	-	611.730
20	24	24		336	-	336
2	13.755	13.755		192.570	-	192.570
11	1.050	1.050		14.700	-	14.700
Totaal	5.884.207	5.857.367		74.557.538	7.871.290	82.428.828

Gebruikswaarden

De totale gebruikswaarde bedraagt € 82.428.828,- kosten koper.

15.2. Complexwaarden

De tabel hierna toont de complexwaarde van de onroerende zaken.

Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	beklemrecht of erfpachtrecht ten behoeve van	Complexwaarde / m² (eigendom)	Complexwaarde eigenaar	Complexwaarde / m² gerechtigde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde gerechtigde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde totaal
1	602.533	597.222	-	€ 22,50	€ 13.437.495	-	-	€ 13.437.495
22	357.354	357.354	-	€ 22,50	€ 8.040.465	-	-	€ 8.040.465
15	65.301	63.955	101	€ 2,85	€ 182.272	€ 19,65	€ 1.256.715,75	€ 1.438.988
3	229.595	226.938	-	€ 22,50	€ 5.106.105	-	-	€ 5.106.105
9	256.858	255.536	-	€ 22,50	€ 5.749.560	-	-	€ 5.749.560
10	513.020	511.471	-	€ 22,50	€ 11.508.098	-	-	€ 11.508.098
13	810.131	806.112	-	€ 22,50	€ 18.137.520	-	-	€ 18.137.520
12	1.184.974	1.178.334	-	€ 22,50	€ 26.512.515	-	-	€ 26.512.515
7	266.817	265.485	-	€ 22,50	€ 5.973.413	-	-	€ 5.973.413
25	350.725	348.061	-	€ 22,50	€ 7.831.373	-	-	€ 7.831.373
18	115.396	115.396	-	€ 22,50	€ 2.596.410	-	-	€ 2.596.410
6	120.305	120.305	-	€ 22,50	€ 2.706.863	-	-	€ 2.706.863
5	249.243	249.243	100	€ 2,85	€ 710.343	€ 19,65	€ 4.897.624,95	€ 5.607.968
28	14.642	14.642	103	€ 22,50	€ 329.445	-	-	€ 329.445
26	172.149	172.149	-	€ 22,50	€ 3.873.353	-	-	€ 3.873.353
16	4.355	4.355	-	€ 22,50	€ 97.988	-	-	€ 97.988
19	36.470	36.470	102	€ 2,85	€ 103.940	€ 19,65	€ 716.635,50	€ 820.575
4	1.500	1.500	-	€ 22,50	€ 33.750	-	-	€ 33.750
14	131.585	131.585	-	€ 22,50	€ 2.960.663	-	-	€ 2.960.663
17	197.925	197.925	102	€ 2,85	€ 564.086	€ 19,65	€ 3.889.226,25	€ 4.453.313
24	41.640	41.640	-	€ 22,50	€ 936.900	-	-	€ 936.900
23	103.165	103.165	-	€ 22,50	€ 2.321.213	-	-	€ 2.321.213
21	43.695	43.695	-	€ 22,50	€ 983.138	-	-	€ 983.138
20	24	24	-	€ 22,50	€ 540	-	-	€ 540
2	13.755	13.755	-	€ 22,50	€ 309.488	-	-	€ 309.488
11	1.050	1.050	-	€ 22,50	€ 23.625	-	-	€ 23.625
Totaal	5.884.207	5.857.367			€ 121.030.555		€ 10.760.202	€ 131.790.758

Complexwaarden

De totale complexwaarde bedraagt € 131.790.758,-.

15.3. Excessieve verwervingskosten

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming.



Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op. Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving. De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden. Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'. De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur korthedshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.

Er is geen sprake van excessieve verwervingskosten.

15.4. Inbrengwaarden

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar en/of gerechtigde van het bekleemrecht.

121

Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	Bekleemrecht ten behoeve van	m² bekleemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde bekleemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
1	602.533	597.222	-	-	8.361.108	-	13.437.495	13.437.495
22	357.354	357.354	-	-	5.002.956	-	8.040.465	8.040.465
15	65.301	63.955	101	-	1.135	-	182.272	182.272
3	229.595	226.938	-	-	3.177.132	-	5.106.105	5.106.105
9	256.858	255.536	-	-	3.577.504	-	5.749.560	5.749.560
10	513.020	511.471	-	-	7.160.594	-	11.508.098	11.508.098
13	810.131	806.112	-	-	11.285.568	-	18.137.520	18.137.520
12	1.184.974	1.178.334	-	-	16.496.676	-	26.512.515	26.512.515
7	266.817	265.485	-	-	3.716.790	-	5.973.413	5.973.413
25	350.725	348.061	-	-	5.293.784	-	7.831.373	7.831.373
18	115.396	115.396	-	234.395	1.615.544	3.281.530	7.202.272	7.202.272
6	120.305	120.305	-	-	1.684.270	-	2.706.863	2.706.863
5	249.243	249.243	100	-	3.625	-	710.343	710.343
28	14.642	14.642	103	-	204.988	-	329.445	329.445
26	172.149	172.149	-	-	2.410.086	-	3.873.353	3.873.353
16	4.355	4.355	-	-	60.970	-	97.988	97.988
19	36.470	36.470	102	-	-	-	103.940	103.940
4	1.500	1.500	-	-	21.000	-	33.750	33.750
14	131.585	131.585	-	63.955	1.842.190	895.370	4.217.378	4.217.378
17	197.925	197.925	102	-	-	-	564.086	564.086
24	41.640	41.640	-	-	582.960	-	936.900	936.900
23	103.165	103.165	-	-	1.444.310	-	2.321.213	2.321.213
21	43.695	43.695	-	-	611.730	-	983.138	983.138
20	24	24	-	-	336	-	540	540
2	13.755	13.755	-	-	192.570	-	309.488	309.488
11	1.050	1.050	-	-	14.700	-	23.625	23.625
100	-	-	-	249.243	-	3.489.402	4.897.625	4.897.625
Totaal	5.857.367	-	-	-	74.557.538	7.871.290	131.790.758	131.790.758

Inbrengwaarden onroerende zaken

De totale inbrengwaarde bedraagt € 131.790.758,-.



15.5. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen BaseValue B.V. is het object eerder getaxeerd. Het ging om de taxatie per waardepeildatum 9 augustus 2023. De getaxeerde complexwaarde bedroeg € 22,50 per m². De getaxeerde gebruikswaarde van landbouwgrond bedroeg € 13,- per m².

In onderhavige taxatie is de complexwaarde van € 22,50 niet gewijzigd. De gebruikswaarde van landbouwgrond is gestegen van € 13,- per m² naar € 14,- per m².



16. Ondertekening

De De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder te Eemshaven per waardepeildatum 1 juni 2025, onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, exclusief sloopkosten, bedraagt:

€ 131.790.758,--

Zegge: HONDERDEENENDERTIG MILJOEN ZEVENHONDERDNEGENTIGDUIZEND ZEVENHONDERDACHTENVIJFTIG EURO

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar en/of gerechtigde van het beklemrecht.

Eigenaar	Totaal perceel (m²)	m² perceel	Beklemrecht ten behoeve van	m² beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
1	602.533	597.222	-	-	8.361.108	-	13.437.495	13.437.495
22	357.354	357.354	-	-	5.002.956	-	8.040.465	8.040.465
15	65.301	63.955	101	-	1.135	-	182.272	182.272
3	229.595	226.938	-	-	3.177.132	-	5.106.105	5.106.105
9	256.858	255.536	-	-	3.577.504	-	5.749.560	5.749.560
10	513.020	511.471	-	-	7.160.594	-	11.508.098	11.508.098
13	810.131	806.112	-	-	11.285.568	-	18.137.520	18.137.520
12	1.184.974	1.178.334	-	-	16.496.676	-	26.512.515	26.512.515
7	266.817	265.485	-	-	3.716.790	-	5.973.413	5.973.413
25	350.725	348.061	-	-	5.293.784	-	7.831.373	7.831.373
18	115.396	115.396	-	234.395	1.615.544	3.281.530	7.202.272	7.202.272
6	120.305	120.305	-	-	1.684.270	-	2.706.863	2.706.863
5	249.243	249.243	100	-	3.625	-	710.343	710.343
28	14.642	14.642	103	-	204.988	-	329.445	329.445
26	172.149	172.149	-	-	2.410.086	-	3.873.353	3.873.353
16	4.355	4.355	-	-	60.970	-	97.988	97.988
19	36.470	36.470	102	-	-	-	103.940	103.940
4	1.500	1.500	-	-	21.000	-	33.750	33.750
14	131.585	131.585	-	63.955	1.842.190	895.370	4.217.378	4.217.378
17	197.925	197.925	102	-	-	-	564.086	564.086
24	41.640	41.640	-	-	582.960	-	936.900	936.900
23	103.165	103.165	-	-	1.444.310	-	2.321.213	2.321.213
21	43.695	43.695	-	-	611.730	-	983.138	983.138
20	24	24	-	-	336	-	540	540
2	13.755	13.755	-	-	192.570	-	309.488	309.488
11	1.050	1.050	-	-	14.700	-	23.625	23.625
100	-	-	-	249.243	-	3.489.402	4.897.625	4.897.625
Totaal	5.857.367	-	-	-	74.557.538	7.871.290	131.790.758	131.790.758

Inbrengwaarde per eigenaar

Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 3 juli 2025.

Handtekening taxateurs

Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT
RICS Registered Valuer
Rentmeester
Register Taxateur Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed
Onteigeningsdeskundige
Gerechtelijk deskundige

E. Vlaming MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed
Onteigeningsdeskundige
Gerechtelijk deskundige

Bijlagenboek behorende bij de MARKTTECHNISCHE UPDATE INBRENGWAARDEN Oostpolder te Eemshaven

Opdrachtgever: Provincie Groningen
Datum: 3 juli 2025
Kenmerk: 103848/DEF/2.0
Status: Definitief

Taxateurs: E. Vlaming MSc MRICS RT REV namens BaseValue
Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT namens Steenhuijs Grondzaken

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



Valuation & Consultancy

BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl / www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01



Opdrachtbevestiging

BaseValue
t.a.v. dhr. E. Vlaming
Mulligenweg 52
8096 RB OLDEBROEK

Datum	19 mei 2025
Onderwerp	Opdrachtverlening taxatie inbrengwaarde plangebied Oostpolder
Dossiernummer	K84832
Documentnummer	2025-079664
VPL-nummer	VPL012937
Behandeld door	Wetterauw, Petra
Telefoonnummer	06 - 527 61 695
E-mail	P.Wetterauw@provinciegroningen.nl
Antwoord op	Uw offerte d.d. 8 mei 2025
Bijlage	-

Geachte heer Vlaming,

Op 8 mei 2025 heeft u een offerte uitgebracht voor een marktechnische update inbrengwaaren Oostpolder met kenmerk 103848/OFF/1.0. Hierbij geven wij u opdracht voor een markttechnische update inbrengwaarden Oostpolder conform uw offerte. De opdracht wordt u gegund voor een bedrag van (maximaal) € 5.875,- exclusief btw. Facturering vindt plaats op basis van nacalculatie.

Wij verzoeken u om de volgende gegevens te vermelden op de facturen ten laste van deze opdracht:

- Het basisteam van de provincie aan wie u de factuur richt: PPO
- De naam van uw contactpersoon: P. Wetterauw
- Het verplichtingennummer (VPL-nummer): VPL012937
- Het documentnummer van deze opdrachtbrief: 2025-079664

Facturen zonder de gevraagde informatie worden niet in behandeling genomen. Meer informatie over ons beleid voor inkoopfacturen vindt u op <https://www.provinciegroningen.nl/facturen>.

Mail uw facturen, bij voorkeur digitaal in XML-formaat (met kopie PDF) inclusief eventuele bijlage(n), naar: crediteurenadministratie@provinciegroningen.nl.

Het is ook mogelijk om de factuur per post te verzenden naar:

Provincie Groningen

Crediteurenadministratie

t.b.v. Programma- en Projectondersteuning]

t.a.v. P. Schuls-Wetterauw

Postbus 610

9700 AP GRONINGEN

Op deze opdracht zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden provincie Groningen 2023 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden via: <https://www.provinciegroningen.nl/service/inkoop-en-aanbesteding/>.

Alle overige voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met uw contactpersoon.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Groningen:

Namens dezen:

L. van der Deen

Teamleider Programmamanagement

Domein Beleid

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Aan**Provincie Groningen**

T.a.v. de heer E. Noordam
Postbus 610
9700 AP GRONINGEN

Per e-mail: e.noordam@provinciegroningen.nl

Kenmerk: 103848/OFF/1.0

Contactpersoon: E. Vlaming
MSc MRICS RT REV
E-mail: e.vlaming@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - 52 53 92 60

Datum: 8 mei 2025

Offerte: **Markttechnische update inbrengwaarden Oostpolder**

Geachte heer Noordam, beste Ed,

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens ons telefoongesprek op 8 april 2025 en uw e-mail van 6 mei 2025, ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde markttechnische update van de taxatie van de inbrengwaarden van de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Het project

Het gebied Oostpolder heeft de volgende kenmerken:

- Het gebied is bijna 600 hectare groot;
- Het gebruik van de polder is nu overwegend agrarisch;
- en Innogy realiseren er een windpark met 20 windmolens;
- Op een deel van de gronden aan de oostzijde wordt een nieuwe hoogspanningsverbinding aangelegd (380 kV);
- Grond aan de oostzijde (tegen de N33 aan) is in de (nabije) toekomst mogelijk in beeld voor een buizenzone tussen de Eemshaven en de Oosterhornhaven (Delfzijl);
- Door het gebied loopt de Groote Tjariet, als belangrijk element in het landschap.

Hierna wordt een afbeelding getoond waaruit de omvang van het plangebied blijkt.

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

☎ 085-400 01 71 ✉ info@basevalue.nl 🌐 www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Bron: Kennisgeving Ontwerp Structuurvisie Oostpolder en bijbehorend Milieueffectrapport (PlanMER)

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van een tijdelijk omgevingsplan dat bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Hierna wordt de verbeelding getoond.

2



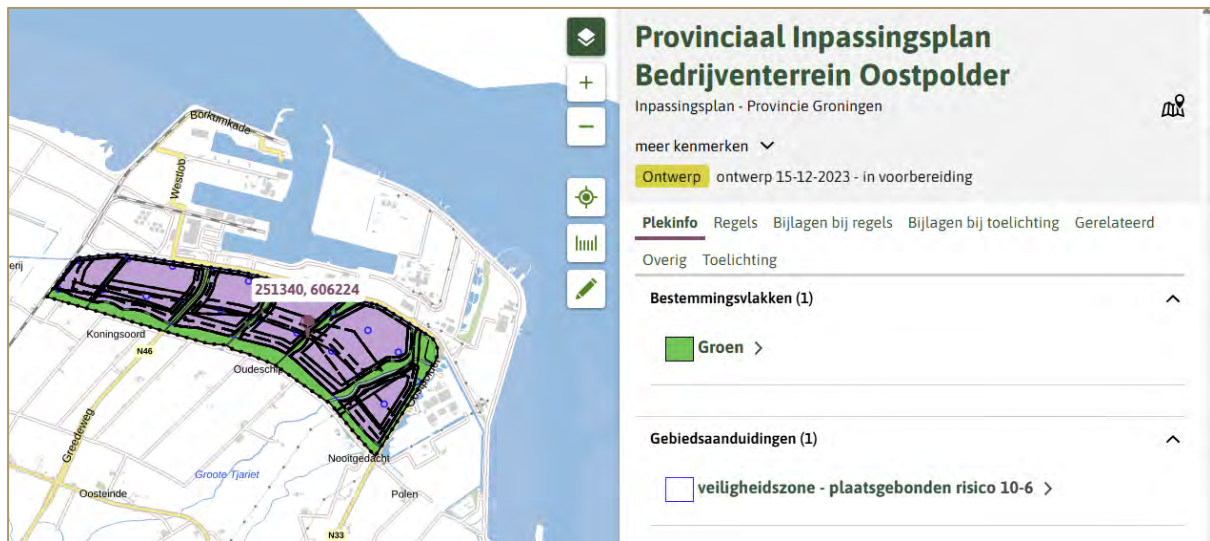
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

De provincie en de gemeente Het Hogeland hebben plannen om de Eemshaven uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Oostpolder.

Er is een toenemende vraag naar grote bedrijfskavels van bedrijven die zich in Noordoost-Groningen willen vestigen. Het gaat om waterstofbedrijven, batterijfabrieken, datacenters en om nieuwe vormen van high tech bedrijven. De uitbreiding zorgt voor meer werkgelegenheid en economische ontwikkeling.

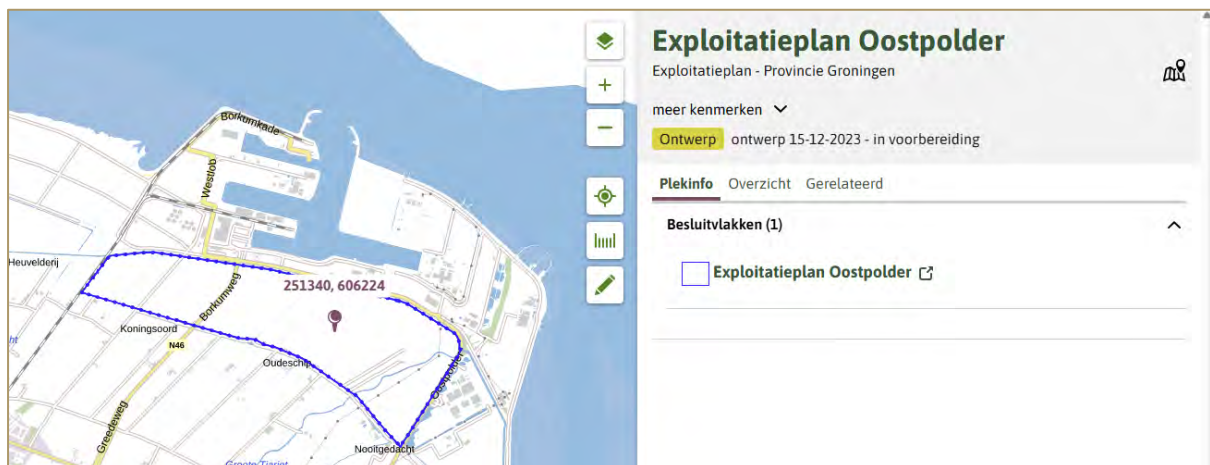


Er is een Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder opgesteld, welke ter inzage is gelegd. Hierna wordt de verbeelding getoond.



Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

Tevens heeft een ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen.



Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>

U wenst een update van de taxatie van de inbrengwaarden welke zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Eerdere betrokkenheid

Taxateurs zijn eerder betrokken geweest bij het getaxeerde. Volledigheidshalve verwijzen wij naar het taxatierapport van 4 december 2023 met kenmerk 102873/DEF/1.0. De inbrengwaarden zijn getaxeerd per peildatum 9 augustus 2023.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateurs;



2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVt;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV namens BaseValue BV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT namens Steenhuijs Grondzaken BV:

- Beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- Registrertaxateur Landelijk en Agrarisch vastgoed / Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Registered valuer, registratienummer VRS1287065, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Geregistreerd gerechtelijk deskundige, Stichting LRGD te 's-Gravenhage.

Indien er sprake is van (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd, is een plausibiliteitsverklaring niet noodzakelijk.



Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Provincie Groningen
Contactpersoon	de heer E. Noordam
Telefoonnummer	06-53315318
E-mailadres	e.noordam@provinciegroningen.nl

Uw contactpersoon/contactpersonen bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	de heer E. Vlaming 06 - 52 53 92 60 / 085 – 40 00 171 e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is opdrachtgever inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan of berekeningen van dien aard.



Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een markttechnische update.

In het geval dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), kan de opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport.

De markttechnische update / taxatiebrief verwijst altijd naar het door dezelfde Register-Taxateur of hetzelfde Taxatiebedrijf uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing.

De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het Vastgoedobject.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder in Groningen.

Straatnaam	Borkumweg, Kwelderweg, Klaas Wiersumweg, Middenweg, Oostpolder
Postcode	9979 XS
Plaats	Eemshaven
Kadastraal bekend	Gemeente Uithuizermeeden, sectie M, diverse percelen
Bijzonderheden/objectafbakening	

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Agrarisch
Beoogd gebruik	Bedrijventerrein cum annexis
Bijzonderheden	1 agrarisch bedrijf en 1 woning

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.



De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het exploitatieplan. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De waardepeildatum van de taxatie is 15 mei 2025.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zullen de taxateur het object ter plaatse niet bezichtigen. Het object is per augustus 2023 bezichtigd.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.



Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
WOZ-taxatieverslagen	Opdrachtgever
Actuele grondexploitatie (in Excel)	Opdrachtgever
Risicoanalyse planschade	Opdrachtgever
Ramingen civiele kosten	Opdrachtgever
Adviesrapport uitgifteprijzen	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Wij taxeren uitsluitend de onroerende zaken. Eventuele proces gerelateerde installaties/voorzieningen, maken geen onderdeel uit van deze taxatie.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.



Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.
- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.
- Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming. De bestaande beklemdrechten worden wel betrokken in deze taxatie.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Wij rapporteren zowel over de gebruikswaarden als over de complexwaarde.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2025 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons



aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en best practice van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

- a) Benoeming en status van de taxateurs;
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- c) Doel van de taxatie;
- d) Onderwerp van de taxatie;
- e) Basis van waarde;
- f) Taxatiedatum;
- g) Omvang van de onderzoeken;
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
- n) Datum van het taxatierapport;
- o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;



- p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

Planning

Wij kunnen de taxatie per direct ter hand nemen. Wanneer de getekende offerte tijdig retour is ontvangen en alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij begin juni 2025 het concept taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Het is op voorhand lastig de omvang van de werkzaamheden in te schatten. Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief van **€ 235,-- exclusief BTW**. In dit uurtarief zijn reis- en verblijfskosten opgenomen.

Wij stellen voor een budget op te nemen van **€ 5.875,-- exclusief BTW**, wat overeenkomt met **25 uur**. Dit budget overschrijden wij niet zonder uw voorgaande schriftelijke toestemming.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 235,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Facturatie en betaling

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

**Wij ontvangen graag uw factuurgegevens:
NAW gegevens, e-mailadres, inkooporder**

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

Vertrouwelijkheid

Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVt, NVM, RICS, DOBS of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.



Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de door haar opgestelde klachtenregeling. Deze is te vinden op onze website. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte worden vermeld. De beroepsverenigingen NRV, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Algemene Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.

Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.



Opdrachtverstrekking

Als blijkt van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

E. Vlaming
Partner

Voor akkoord d.d.
Provincie Groningen

E. Noordam

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)



Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruiker(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffeerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.



4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

- 4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.
- 4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

- 5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.
- 5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

- 6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.
- 6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

- 6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.
- 6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.
- 6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).
- 6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.
- 6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

- 7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.
- 7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te



bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

- 7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.
- 7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.
- 7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.
- 7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.
- 7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

- 8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de

opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

- 8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is



overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

- 10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
- op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

- 10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

- 10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

- 10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar

rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

- 10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

- 11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

- 11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exonatie

- 12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.
- 12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen



of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.

- 12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.

- 12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

13. Beperking van aansprakelijkheid

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

14. Toeleveranciers

- 14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue

B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.

- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

15. Beëindiging

- 15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.
- 15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.
- 15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
 - de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
 - één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.
- 15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij



BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

- a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
- b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
- c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

- 16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.
- 16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..
- 16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming

voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitspraken en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

- 18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

- 19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.
- 19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:
- a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken:
Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommekeer te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.



b. Schriftelijk uw klacht indienen:

Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Mulligenweg 52
8096 RB Oldebroek
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:

Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld. Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie. Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:

Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft

klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:

Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

- 21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.
- 21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.

WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.

Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.

Zij is bereikbaar via w.vdheuvel@basevalue.nl.

Persoonsgegevens die wij verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt. Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken

Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming

BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zaken die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 e info@BaseValue.nl i www.BaseValue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens

BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden

BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021



Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.



Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.

Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

**Theoretische huur**

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

Energielabel

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

**Waardepeildatum**

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

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

EVS

European Valuation Standards 2016.

GBO

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

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

Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²

Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m² en een dragende (binnen)wand.

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

HABU

Highest And Best Use.

IVS

International Valuation Standards 2013.

IVSC

International Valuation Standards Committee.

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA

The European Group of Valuers Association.



Locatiefoto's





9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1





9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1

















Kadastrale berichten



Bodeminformatie



Kaartmateriaal



LEGENDA PERCELEN

- percelen binnen plangebied
- percelen met opstalrecht
- percelen buiten plangebied
- exploitatiegrens

LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huisnummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer

Maten in meters, tenzij anders aangegeven
Materiaal in millimeters
Hoochtematen in meters t.o.v. N.A.P.

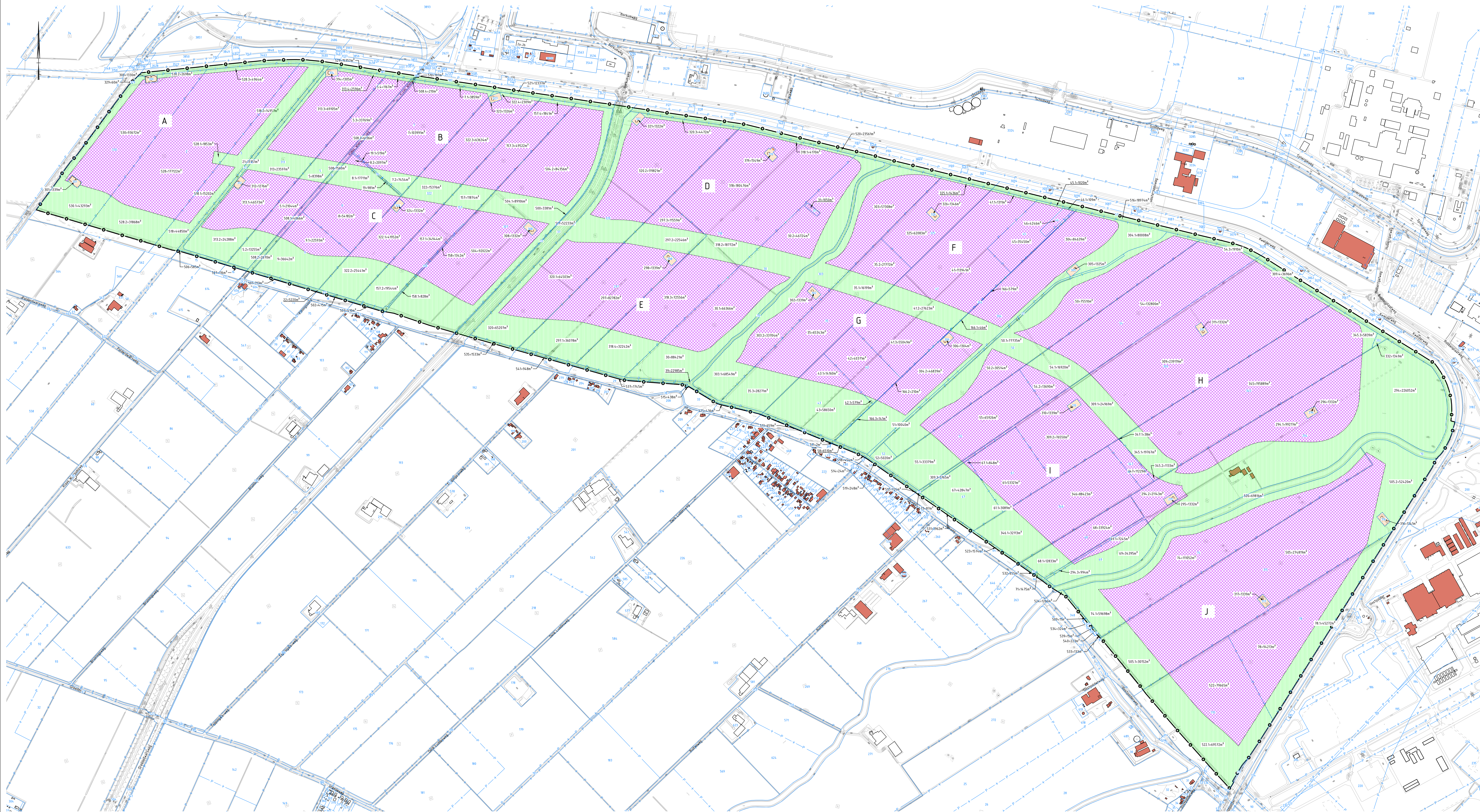
Provincie Groningen
Ontwerp Oostpolder
Exploitatiegrens
Vergelijking met SO

Projectnummer	Teekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerper	Contractnummer
51016816	00051	2	25-09-2023	Aanbiedings Ontwerp	
Blad	Von	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.
L02	1	1:5000	A0-L (ISO)	Groningen	1A31

WWW.SWECO.NL
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

A Gepubliceerd



LEGENDA PERCELEN

- percelen binnen plangebied (niet uitgebaar)
- percelen met opstalrecht (niet uitgebaar)
- percelen uitgebaar
- exploitatiegrens

LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huisnummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer

Maten in meters, tenzij anders aangegeven

Hoogtematen in meters i.o.v. N.A.P.

Provincie Groningen

Ontwerp Oostpolder

Uitgeefbare percelen

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerpplan	Contractnummer
51016816	00061	2	01-11-2023	Aanbiedings Ontwerp	
Blad	Van	Schaal	Formaat	Kleur	Geb.
L01		1:5000	A0-L (ISO)	Groningen	1A3I

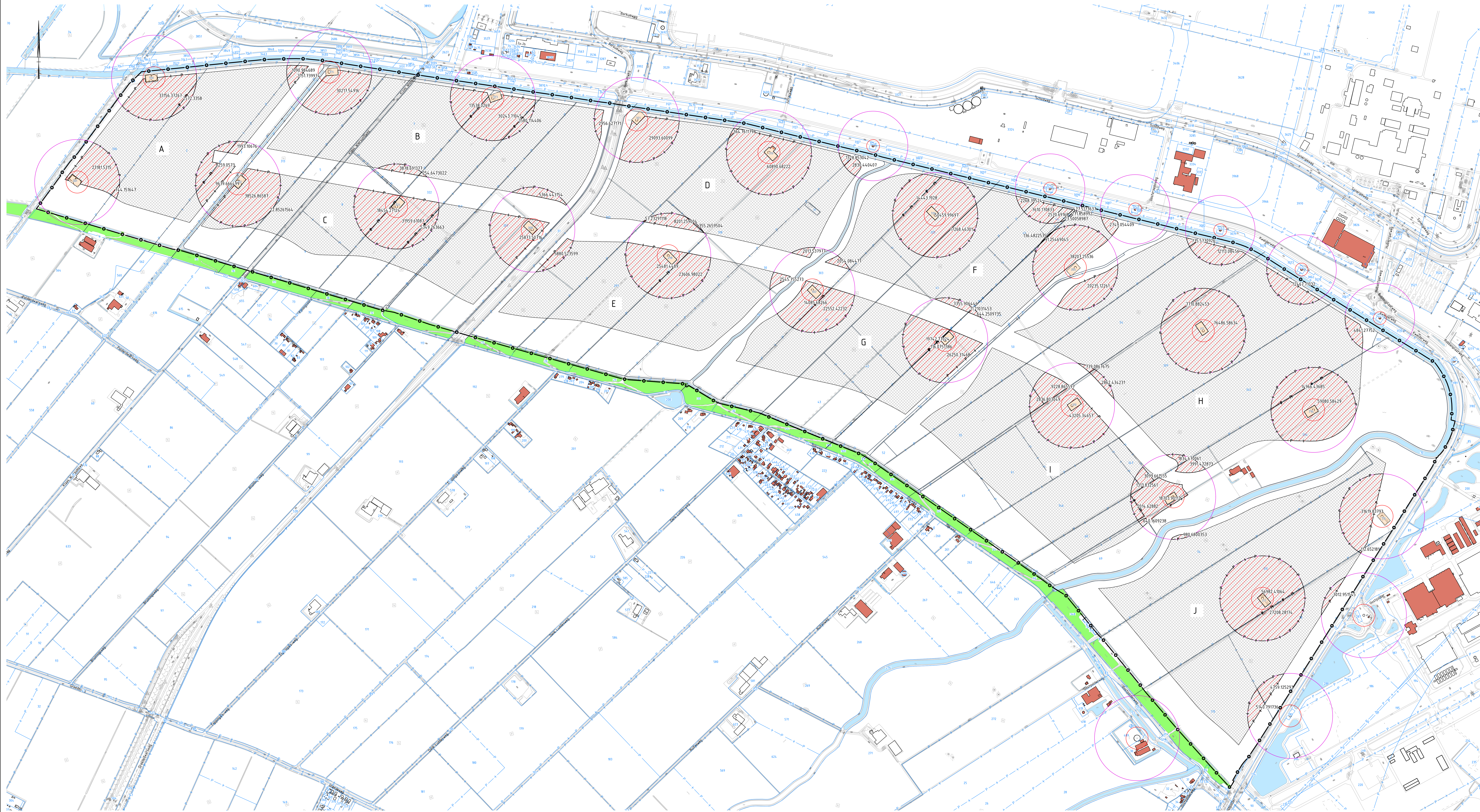
WWW.SWECO.NL

© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

Schaal 1:5000

A Gepubliceerd



LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- 94 huisnummer
- P — kadastrale grens
- 794 kadastraal nummer
- ▨ veiligheidszone PR 10-5 windturbine
- ▨ veiligheidszone PR 10-6 windturbine

Maten in meters, tenzij anders aangegeven
Maten in millimeters
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

01016916

00061

2

13-11-2023

Aanbiedings Ontwerp

Groningen

LARS

PETA

PETA

WWW.SWECO.NL

© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

Schaal 1:5000

A Gepubliceerd

Projectnummer		Tekeningsnummer		Versie		Datum van uitgifte		Ontwerpsoort		Contractnummer	
51016916		00061		2		13-11-2023		Aanbiedings Ontwerp			
Blad		Van		Schaal		Formaat		Kontoor			
1		1		1:5000		A4-L (ISO)		Groningen			