

Taxatierrapport

Basisweg 2, 1383 NC Weesp



Waardepeildatum: 24-11-2021

Opdrachtgever:
 Gemeente Amsterdam
 Grond & Ontwikkeling afdeling erfpacht en uitgifte

5.1.2e

Opdrachtnemer:
 123vastgoedexpertise

a Gedempt Hamerkanaal 89
 1021 KP Amsterdam

t 020 667.25.00
e info@123vastgoedexpertise.nl
w 123vastgoedexpertise.nl

SAMENVATTING

Basisweg 2, 1383 NC Weesp

Versie 2 d.d. 24-11-2021

Objecttype	Golfterrein met clubhuis	(Verhuurbaar) vloeroppervlak clubhuis	476 m ²
		Vloeroppervlakte overige opstallen	327 m ²
		Terrein	76.232 m ²

Opdrachtgever	Gemeente Amsterdam
Erfverpachter	Gemeente Weesp
Taxateur(s)	ing. 5.1.2e REV RT en de 5.1.2e MBA MRE MRICS RT

Gebruikssituatie	Een golfterrein met een negen (9) holes par drie (3) en par vier (4) baan, driving range, clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes, opslagruimte).
Gebruiksmogelijkheden erfpacht	Golfterrein met de daarbij behorende club accommodaties.
Rekenmethode erfpacht	Een comparatieve benadering waarbij een vergelijk wordt gemaakt met agrarische gronden.
Gebruiksmogelijkheden volle eigendom (bestemmingsplan)	Enkelbestemming sport met functie aanduiding Golfbaan en functie aanduiding Horeca categorie-4.
Rekenmethode volle eigendom	Zowel residueel (clubhuis dat gebruikt mag worden ten behoeve van Horeca-4) alsook comparatief waarbij een vergelijk wordt gemaakt met agrarische gronden.
Bijzonderheden	Voor de getaxeerde gronden is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 20 studio's en 29 parkeerplaatsen die kunnen worden gebruikt als hotel appartementen. De waarde van dit aandeel in de grond zal residueel worden vastgesteld.

Objectomschrijving:

De actuele waarde van de grond (niet zijnde het bloot eigendom) behorende bij het tijdelijk recht van erfpacht van een perceel grond met daarop de volgende opstallen:

Een terrein met opstallen ingericht voor de exploitatie van een golfterrein.

Plaatselijk bekend als Basisweg 2, 1383 NC WEESP

Kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie D, nummer 1363 en 1371 tezamen groot 77.115 m².

5.1.2e

Marktwaaarde grond op basis van het volle eigendom

(zegge

5.1.2b

Marktwaaarde grond op basis van een eeuwigdurende afkoop

Marktwaaarde met het bijzonder uitgangspunt realisatie van 20 lodges hotelappartementen:

Marktwaaarde grond op basis van het volle eigendom met bijzonder uitgangspunt.

(zegge

5.1.2b

Marktwaaarde grond op basis van een eeuwigdurende afkoop met bijzonder uitgangspunt.

(zegge

SWOT-ANALYSE

Sterkten:

- Voldoende openbare parkeerplaatsen grenzend aan het getaxeerde.
- Goede bereikbaarheid met eigen vervoer.
- Publiekrechtelijk is horeca-4 toegestaan.
- Bushalte op circa 1 km met busverbinding naar treinstation.
- Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 29 parkeerplaatsen en 20 hotelappartementen

Zwakten:

- Matige bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Bushalte op circa 1 km.
- In verband met lage ligging gedeeltelijk last van drassig terrein rondom de sloot.
- Horeca-4 activiteit is privaatrechtelijk niet omschreven in erfpachtakte.

Kansen:

- De privaatrechtelijke gebruiksmogelijkheden laten aansluiten bij de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden.
- De mogelijkheid van horeca 4 activiteiten promoten.
- Het onherroepelijk worden van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Bedreigingen:

- Het verdwijnen van de openbare parkeerplekken c.q. invoeren van betaald parkeren voor het openbare parkeerterrein.

5.1.2e

ALGEMEEN

Opdracht	<p>Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de offerte d.d. 10-09-2021 en de aanvullende offerte d.d. 14-10-2021. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren in dit rapport. Voor de bevestiging van de opdracht wordt verwezen naar de opdrachtbevestiging.</p>
Taxatiestandaarden en richtlijnen	<p>Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het meest recente Reglement Kamers, Reglement Gedrags- en Beroepsregels en indien van toepassing Subreglement Grootzakelijk Vastgoed (NRVT). - De meest recente Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (NRVT), zoals deze op de waardepeildatum van toepassing waren. <p>Op deze taxatie zijn de EVS 2020 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.</p> <p>Er is in de taxatieopdracht afgeweken van de standaardrichtlijnen die gelden voor een Professionele Taxatie Dienst (PTD). De taxatieopdracht dient gezien te worden als een taxatie met Specifieke Opdracht Voorwaarden (SOV). In kader van het doen van een aanbieding van de erfverpachter aan de erfpachter wordt onder andere de actuele waarde van de grond vastgesteld op basis van een eeuwigdurende afkoop van de erfpacht alsmede op basis van het volle eigendom.</p>
Taxateur(s)	<p>De taxatie is uitgevoerd door de heer ing. 5.1.2e REV RT en de heer ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed groot zakelijk van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als taxateur in dienst bij 123vastgoedexpertise.</p> <p>Alsmede als tweede taxateur de 5.1.2e MBA MRE MRICS RT, ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed groot zakelijk van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als taxateur in dienst bij Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors BV.</p> <p>De taxateurs hebben voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT. Wij hebben voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.</p>

5.1.2e



Onafhankelijkheid

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren waarbij een maximum geldt van in totaal twaalf taxaties. Tevens geldt voor het taxatiebureau een maximum van negen achtereenvolgende jaren en in totaal vierentwintig taxaties. Beide taxateurs alsmede de taxatiebureaus waar ze voor optreden zijn voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel het taxatiebureau alsook de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.

Deskundige bijstand:

Geen gebruik van een derde deskundige.

Doel

Het doel van de taxatie is het bepalen van de waarde ten behoeve van het door erfverpachter aan erfpachter aanbieden van een conversie van het lopende recht van erfpacht naar een VOL EIGENDOM of een EEUWIGDURENDE ERFPACHT AFKOOP.

In dat kader is door de erfverpachter verzocht de grondwaarde van het perceel grond waar het recht van erfpacht betrekking op heeft vast te stellen op basis van "HET VOLLE EIGENDOM" alsmede op basis van "EEN EEUWIGDURENDE AFKOOP".

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

Scope of work en diepgang

Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie. De taxatie is definitief. Het object is volledig opgenomen op 24-11-2021.

Waardepeildatum

24-11-2021.

5.1.2e

De taxatie is uitgevoerd op basis van een of meerdere van de volgende benaderingen:

NAR-methode (inkomsten benadering)

De netto jaarhuur van een vastgoedobject (bruto jaarhuur minus exploitatiekosten) bij aankoop, uitgaande van volledige verhuur, als percentage van de koopsom vastgoed. Deze methode kan worden uitgevoerd op het moment dat:

- het object (grotendeels) in eigen gebruik is
- het object verhuurd is en er geen volatiele kasstromen zijn of worden verwacht

DCF-methode (inkomsten benadering)

Is een methode om de waarde van een onderneming of van projecten te bepalen aan de hand van verwachte toekomstige vrije kasstromen. Door het verdisconteren van toekomstige kasstromen wordt het bedrag bepaald dat iemand vandaag wil betalen om recht op de toekomstige kasstroom te verkrijgen. Deze methode kan worden uitgevoerd op het moment dat:

- het object verhuurd is en er volatiele kasstromen zijn of worden verwacht als gevolg van mutaties, renovaties en verbouwingen

Comparatieve methode (vergelijkingsmethode)

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g. Deze methode kan worden uitgevoerd op het moment dat:

- het getaxeerde leeg wordt opgeleverd
- het getaxeerde in verhuurde staat wordt opgeleverd en er transacties van gelijkwaardige verhuurde objecten beschikbaar zijn.

Residuele (grond)waarde benadering (kosten benadering)

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven. Bij het vaststellen van de stichtingskosten zijn we uitgegaan van het prijspeil niveau dat op de waarde peildatum van toepassing is. De per heden berekende bouwkosten zijn daarvoor met 6% verlaagd.

Gehanteerde waardering methoden grond op basis van het VOLLE EIGENDOM:

Er wordt zowel gekozen voor een residuele (grond)waarde benadering voor het bepalen van de waarde van een gedeelte van de opstallen als ook een comparatieve benadering voor het vaststellen van de waarde van het terrein. De marktwaarde van de bestaande opstallen (indien aanwezig en voor zover niet volledig ten dienste van de hoofdactiviteit "golf" wordt op basis van het volle eigendom geschat. Hier worden de stichtingskosten voor de realisatie van de aanwezige opstallen afgetrokken. Voorts wordt

bij de uitwerking een analyse gemaakt van de uitbreiding en gebruiksmogelijkheden die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit resulteert in de waarde van het grondperceel op basis van een situatie bij volle eigendom. Voor het buitenterrein in gebruik ten behoeve van de hoofdfunctie vergelijken we met recente grondtransacties van agrarische of andere 9 holes golfbanen.

Van de transacties van de 9 holes golfbanen filteren we het waarde bestanddeel van het clubhuis of de horeca uit de koopsom. Dit resulteert in een koopsom per m² voor het onbebouwde terrein. Deze prijzen per m² vergelijken we met de prijzen per m² van agrarische gronden. Hieruit blijkt vrijwel geen verschil tussen deze grondprijzen. Omdat de gronden bij uitgifte ook als vlak grasland zijn uitgegeven is dit een juiste methode om toe te passen.

Gehanteerde waardering methoden grond op basis van EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT:

Er wordt gekozen voor een residuele (grond)waarde benadering voor het bepalen van de waarde van de grond. De marktwaarde van de bestaande opstallen (indien aanwezig) op basis van het volle eigendom wordt geschat. Hier worden de stichtingskosten voor de realisatie van de aanwezige opstallen afgetrokken. We gaan ervan uit dat het bouwvolume van de aanwezige opstallen alsmede het gebruik de basis zullen vormen voor de toegestane bruto vloeroppervlakte (BVO's) en gebruiksmogelijkheden binnen het af te sluiten recht van erfpacht. Er wordt derhalve geen rekening gehouden met mogelijke uitbreidings- en andere gebruiksmogelijkheden die binnen het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Vervolgens kan er een verkleining of vermindering op de berekende grondwaarde plaatsvinden. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen volle eigendom en erfpacht. De volgende aspecten worden in de vaststelling van de depreciatie factor meegenomen:

- de duur van de overeenkomst
- beperkende (gebruiks)bepalingen die volgen uit de erfpachtovereenkomst ten opzichte van volle eigendom
- de eventuele gebondenheid tussen erfpachter en erfverpachter
- geen of minder vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen
- er zijn investeringen gemoeid om een opstal te ontruimen

Gehanteerde waardering methoden grond op basis van BIJZONDERUITGANGSPUNT (volle eigendom en eeuwigdurende afgekochte erfpacht):

Er wordt gekozen voor een residuele (grond)waarde benadering voor het bepalen van de waarde van de grond. De marktwaarde van de opstallen waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning zal worden verkregen wordt geschat. Dit wordt gedaan door middel van een schatting van de toekomstige te realiseren omzet en hier een passende huurwaarde op af te stemmen. Op basis van huurdraagkracht wordt op deze wijze aan markthuur geschat. Hier worden de stichtingskosten voor de realisatie van de nog te bouwen opstallen van afgetrokken. We gaan ervan uit dat het bouwvolume van de beoogde plannen alsmede het gebruik daar uit te halen gebruik de basis zullen vormen voor de toegestane bruto vloeroppervlakte (BVO's) en gebruiksmogelijkheden binnen het af te sluiten recht van erfpacht. Na realisatie zit men aan de maximale bouwvolumes die conform het bestemmingsplan zijn toegestaan. Er wordt geen rekening gehouden met mogelijke

uitbreidings- en andere gebruiksmogelijkheden die binnen het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Vervolgens kan er een verkleining of vermindering op de berekende grondwaarde plaatsvinden. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt depreciatie genoemd. Depreciatie brengt balans in het waardeverschil tussen volle eigendom en erfpacht.

De volgende aspecten worden in de vaststelling van de depreciatie factor meegenomen:

- de duur van de overeenkomst
- beperkende (gebruiks)bepalingen die volgen uit de erfpachtovereenkomst ten opzichte van volle eigendom
- de eventuele gebondenheid tussen erfpachter en erfverpachter
- geen of minder vrijheid om voor de meest optimale opstallen te kiezen
- er zijn investeringen gemoeid om een opstal te ontruimen

Waarderingsgrondslag

Basis van de waarde

Het taxatiebureau wordt gevraagd om een opinion te geven over de grondwaarde op basis van een situatie bij "VOLLE EIGENDOM" alsmede op basis van "EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT" waarbij de AB 2016 van toepassing zullen zijn.

In dit geval voldoet de transactie niet aan de vereisten van de definitie van marktwaarde, aangezien de erfpachter bij een ander gebruik of bij het realiseren van extra bruto vloeroppervlak (die binnen het bestemmingsplan zijn toegestaan) gedwongen wordt om te herzien. Daarnaast wordt een dergelijk gebruiksrecht van de grond normaliter op de markt gebracht als een kavel in bouwrijpe staat. In dit geval is hier geen sprake van, aangezien de kavel bebouwd is. Vanwege deze specifieke omstandigheden wijkt de taxateur af van het begrip 'marktwaarde' en geven zij een oordeel over de grondwaarde die geldt onder de specifieke omstandigheden die van toepassing zijn op deze casus (bebouwde kavel, gedwongen transactie). Deze waarde wordt echter wel afgeleid uit de marktwaarde die aan het object zou worden toegekend op het moment dat er wél sprake zou zijn van een kavel in bouwrijpe staat.

Onder marktwaarde wordt in het Reglement Definities NRVV verstaan

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject 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.

Onder marktwaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen.

Markthuur

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



Algemene
uitgangspunten
"VOLLE EIGENDOM"

Algemeen als "good practice" aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing.

- Het gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.
- De toegestane bouwvolumes en gebruiken uit het vigerende bestemmingsplan.
- Geen noodzaak tot saneren op basis van het gebruik zoals tijdens de opname is geconstateerd.
- Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
- Wij zijn volledig en juist geïnformeerd door opdrachtgever(s) en betrokkenen.
- De oppervlakten zijn op verzoek van opdrachtgever vastgesteld aan de hand van inmeting ter plaatse door taxateur. Taxateur is echter niet gecertificeerd om meetrapporten op te stellen en derhalve zijn verschillen in meetuitkomsten niet uit te sluiten. Op verzoek van opdrachtgever is er geen meetrapport opgesteld door een gecertificeerd bedrijf.
- Op basis van een oplevering als vlak grasland zoals dit bij uitgifte in erfpacht voor golfterreinen gebruikelijk is.
- Er wordt WEL rekening gehouden met mogelijk positieve effecten op de waarde die het gevolg zijn van voor het gebied van het getaxeerde reeds openbare en bekende ontwikkel- en transformatievisies van de gemeente.

Algemene
uitgangspunten
"EEUWIGDUREND
AFGEKOCHTE
ERFPACHT"

Algemeen als "good practice" aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing.

- Het gebruik en bouwvolumes zijn niet strijdig met de vigerende bestemmingsplanbepalingen.
- De bouwvolumes en gebruiken van de reeds bestaande opstallen op de waarde peildatum (mits dit niet strijdig met het bestemmingsplan). Er wordt uitgegaan van een exploitatie van het clubhuis ten behoeve van de golf activiteit maar tevens Horeca-4 activiteiten.
- Indien er geen opstallen zijn dan is het bestemmingsplan maatgevend voor de realisatie van de toekomstige opstallen.
- Geen noodzaak tot saneren op basis van het gebruik zoals tijdens de opname is geconstateerd.
- Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
- Wij zijn volledig en juist geïnformeerd door opdrachtgever(s) en betrokkenen.
- De oppervlakten zijn op verzoek van opdrachtgever vastgesteld aan de hand van inmeting ter plaatse door taxateur. Taxateur is echter niet gecertificeerd om meetrapporten op te stellen en derhalve zijn verschillen in meetuitkomsten niet uit te sluiten. Op verzoek van opdrachtgever is er geen meetrapport opgesteld door een gecertificeerd bedrijf.
- Op basis van een oplevering als vlak grasland zoals dit bij uitgifte in erfpacht voor golfterreinen gebruikelijk is.
- Op basis van eeuwigdurende afkoop waarbij de Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.

5.1.2e

- Er wordt GEEN rekening gehouden met mogelijke effecten op de waarde die het gevolg zijn van voor het gebied van het getaxeerde reeds openbare en bekende ontwikkeling- en transformatievisies van de gemeente.

Bijzonder
uitgangspunt

Er is een bijzonder uitgangspunt van toepassing. Opdrachtgever heeft verzocht een waarde van de grond te berekenen op basis van een beoogd plan voor de realisatie van 20 hotelappartementen voor maximaal 40 personen, een nieuwe opslagruimte ten behoeve van de lockers en opslagruimte ondersteunend aan de hotelappartementen alsmede 29 parkeerplaatsen.

We gaan uit van de volgende afmetingen en afwerking niveau's 20 hotelappartementen:

- 274 m² GBO en 365 m² BVO
- Bouwvlak circa 185 m² BVO

Totaal 274 m² GBO en 365 BVO. Het betreft een blok verdeel over twee bouwlagen gesitueerd op de plek van de overkapping van de driving range. De hotelappartementen mogen zowel aan golf gerelateerde bezoekers alsook aan andere bezoekers verhuurd worden. De appartementen zijn normaal afgewerkt en voorzien van inrichting om als hotelappartement te kunnen exploiteren.

Bergingen en lockers:
42 m² GBO en 47 m² BVO

Parkeerplaatsen:
29 parkeerplaatsen met bestrating ter grootte van circa 850 m² BVO
Bij de hotelappartementen gaan we uit van 21% BTW en bij de berging en locker uit van 8% overdrachtsbelasting zoals dit opgegeven door de opdrachtgever.

Aantal versies en
toelichting
afwijkingen

Onderhavig rapport betreft de 2e versie. In verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning is verzocht een waardering toe te voegen op basis van de beoogde planvorming waarbij de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

5.1.2e

OMSCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Omschrijving object(en)	Het tijdelijk recht van erfpacht op de percelen grond, eigendom van de gemeente Weesp
Soort erfpacht	Het betreft een tijdelijk recht van erfpacht.
Uitgegeven door	De erfverpachter is gemeente Weesp.
Einddatum tijdelijk recht	De termijnen zijn verschillend doch worden voor een maximale looptijd van 75 jaar uitgegeven. De einddatum van het betreffende recht is 31-12-2049.
Voorwaarden	De Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Weesp zijn van toepassing.
Herzieningsdatum (voortdurend) recht	Conform de algemene bepalingen van de gemeente Weesp mag de erfpacht worden herzien na ommekomst van een periode van 15 jaar na uitgifte. Daarna na ommekomst van telkens 10 jaar. In de betreffende erfpachtakte wordt een termijn van telkens 5 jaar aangehouden.
Eindwaardevergoeding	Nee
Erfpachtbestemming	Golfterrein met de daarbij behorende club accommodaties
Overige	Op de gronden berust een opstalrecht Nutsvoorzieningen. De beide percelen worden gescheiden door een afwateringssloot in eigendom bij waterschap Amstel, Gooi en Vecht (perceelnummer 1005).

Kadastrale gegevens:

Gemeente	Sectie	Nummer(s)	Groot (m2)	Opmerkingen
Weesp	D	1363	68.255	
Weesp	D	1371	8.860	
Totaal			77.115	

Eigendom

Erfpachter: 5.1.2e 5.1.2e

Erfverpachter: Gemeente Weesp

Titelonderzoek

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

Aantekeningen kadastraal object	Neen.
Toelichting:	Geen.
WKPB publiekrechtelijke beperkingen	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Toelichting:	N.v.t.
Marktwaarde beïnvloedend	Neen.
Toelichting:	Geen.

5.1.2e

Gegevens kadastraal bericht actueel Ja, de eigendomsinformatie (voormalig kadastraal bericht) d.d. 07-10-2021 is gebruikt.

LOCATIE: GOED

Omschrijving locatie	Het object past qua stand en ligging binnen de omgeving. In de omgeving is een openbaar parkeerterrein alsmede een sauna- en thermen inrichting gevestigd.
Stand en ligging	Het getaxeerde is gelegen op in Weesp, ten Zuiden van de N236, direct grenzend aan het Amsterdam-Rijn kanaal. Op goede stand.
Infrastructuur	Via Provincialeweg N236 (Gooilandseweg) en de Kanaaldijk Oost (verbinding tussen N236 en N201) is het getaxeerde bereikbaar.
Omgeving	Gelegen op een locatie omgeven door weilanden, een tuindersvereniging, een sauna- en thermen complex met een overdekt zwembad en een openbare parkeer gelegenheid ten behoeve van het zwembad, de sauna, het golfterrein alsmede de tuindersvereniging.
Voorzieningen	Het aantal voorzieningen is beperkt. Voor centrumvoorzieningen is men aangewezen op het centrum van Weesp.
Bereikbaarheid	Met eigen vervoer bereikbaar via de A-9 en N236 of de N201 en Kanaaldijk Oost, met het openbaar vervoer bereikbaar met de bus.
Openbaar parkeren	Er is sprake van parkeren op de openbare weg.
Plannen in de omgeving	Geen plannen in de omgeving die invloed hebben op de waarde van het getaxeerde. Voor het getaxeerde is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van 29 parkeerplaatsen, 20 hotelappartementen met bijbehorende bergingen en lockersruimte.
Diversen	In combinatie met het beschikbare openbare parkeerterrein met voldoende parkeerplaatsen (circa 200 stuks) een goede locatie.
Resumé	Gelegen in een buiten gebied met voldoende openbare parkeerplekken waar om niet gebruikt van kan worden gemaakt.

5.1.2e

OBJECT: GOED

Typering object	Een golfterrein met opstallen met alle daarbij behorende bestanddelen waaronder een negen holes met par 3 en 4 baan, een driving range, een clubgebouw met brasserie en opslagruimten.
Bouwjaar	Clubhuis en opslagloods bouwjaar 2006, driving range en schuilhut bouwjaar 1996.
Bouwaard	De opstallen bestaan uit houtskeletbouw.
Installaties	Het clubhuis is voorzien van de volgende installaties: <ul style="list-style-type: none"> - Elektrische installatie - Cv-installatie met radiatoren
Maatvoering	Zie het onderdeel oppervlakte-analyse voor het verhuurbare vloeroppervlak per gebruik en het buitenterrein.
Voorzieningen / kwaliteit	Met betrekking tot de kwaliteit van de opstallen gaan we uit van een normale staat passend bij het gebruik als golfaccommodatie
Parkeervoorzieningen	Parkeren kan op de openbare weg. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen op loopafstand aanwezig. Aantal circa 200 stuks. Deze openbare parkeerplaatsen moeten wel gedeeld worden met de gasten van de naastgelegen wellness en het volkstuinencomplex.
Terreinvoorzieningen	Het terrein is grotendeels voorzien van diverse groenvoorzieningen met groenvoorzieningen bestaande uit bomen.
Indeling	Entree met clubhuis met twee verdiepingen. De begane grond is ingericht als restaurant en ontvangstruimte. Op de verdieping zijn ruimten die afzonderlijk door groepen kunnen worden gebruikt. Naast het clubhuis een opslagruimte met lockers. Grenzend hieraan een driving range.
Functionaliteit	Functioneel voor het beoogde gebruik: golfterrein met clubhuis en een horeca-4 voorziening.
Bouwkundige staat	De taxateur heeft geen grote onvolkomenheden geconstateerd. Ten aanzien van de bouwkundige staat gaan we uit van een normale situatie zonder constructieve problemen.
Onderhoudsstaat	Met betrekking tot de onderhoud staat gaan we uit van een situatie zonder achterstallig onderhoud.
Uitbreidingsmogelijkheden	Zie voor de uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvolume de oppervlakte analyse.

5.1.2e

Oppervlakte-analyse

Op basis van het feitelijke gebruik is het bestaande vloeroppervlakte ingemeten op de inspectiedatum. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijfsruimte horeca-4 (clubhuis), opslagruimte (lockers), driving range en werkplaats.

De vloer oppervlakte van de hotelappartementen zijn vastgesteld op basis van de ontvangen tekeningen.

Oppervlakte-analyse grond en opstallen op basis van het feitelijke gebruik						
grondperceel (m2)		77115		Bebouwd perceel		681
bestaand bouwvolume (m3)		3076		Bouwwvlak		621
				Percentage onbebouwd		-10%
Terrein en opstallen	Gebruik	BVO (in m²)	Bruto inhoud (in m³)	VVO (in m²)	Bouwhoogte (in m)	Opmerkingen
clubhuis begane grond	clubhuis	305	823	265	2,70	
clubhuis eerste verdieping	clubhuis	243	891	211	3,67	
opslagruimte	lockers	107	321	93	3,00	
overkapping	driving range	199	796	173	4,00	driving range komt te vervallen
opslagruimte	werkplaats	70	246	61	3,50	
buitenterrein	golfterrein	76434	0	76434	0,00	grond exclusief bebouwd oppervlak
buiten terrein	overige	681	0	681	0,00	
Totaal HORECA 4		547	1713	476		
Totaal overige opstallen		376	1362	327		
Totale opstallen		923	3076	803		

Oppervlakte-analyse grond en opstallen op basis van bestemmingsplan of toekomstig gebruik						
grondperceel 1363 (m2)		68255	bestemming		sport	
grondperceel 1371 (m2)		8860	functie aanduiding (1)		golfterrein, horeca categorie 4	
totaal grondperceel		77115				
te realiseren bouwvolume (m3)		3726	toegestaan op het gehele grondperceel			
Bouwlaag	Gebruik	BVO (in m²)	Bruto inhoud (in m³)	VVO (in m²)	Bouwhoogte (in m)	Opmerkingen
clubhuis begane grond	horeca-4	305	823	265	2,7	
clubhuis eerste verdieping	horeca-4	243	891	211	3,67	
opslagruimte NIEUWBOUW	lockers/ berging	47	141	42	3,00	omgevingsvergunning voor 47 m2 opslag en lockers
overkapping NIEUWBOUW	hotel studio	365	1066	274	2,92	omgevingsvergunning voor 20 lodges
opslagruimte	werkplaats	70	246	61	3,5	
buitenterrein	golfterrein	75113	0	0	0	grond exclusief bebouwd oppervlak
buitenterrein ontwikkeling	hotel app/ pp/ lockers	1532	0	0	0	1532 m2 onbebouwd tbv nieuw te realiseren opstallen 316 m2 GBO
buiten terrein	clubhuis en terras	470	0	681	0	
Totale		1030	3166	853		
Uitgangspunten bestemmingsplan:						
bouwwvlak (m2) 100% bebouwd		621		maximaal toegestane bouwvolume (m3)		3.726
bouwhoogte (m)		6		uitbreidingsmogelijkheden (m3)		650
				percentage uit te breiden		17%

De oppervlakten zijn op verzoek van opdrachtgever aan de hand van een opname ter plaatse door de taxateur bepaald rekening houdende met de NEN 2580 (BOG). Taxateur is echter niet gecertificeerd om meetrapporten op te stellen en derhalve zijn verschillen in meetuitkomsten niet uit te sluiten. Op verzoek van opdrachtgever is er geen meetrapport opgesteld door een gecertificeerd bedrijf. De gevonden VVO's en BVO's zijn vastgesteld op basis van de ontvangen tekening alsmede een inmeting ter plaatse.

GEBRUIKSSITUATIE

Actuele gebruikssituatie

Ten tijde van de inspectie was het object gedeeltelijk in eigen gebruik (golfterrein) en gedeeltelijk in verhuurde staat (clubhuis verhuurd aan een exploitant) en de opslagruimte waar de lockers worden verhuurd. Zie voor een specificatie van het geconstateerde gebruik de oppervlakte analyse.

Toekomstige gebruikssituatie

Er wordt wel rekening gehouden met een gewijzigd toekomstig gebruik dat afwijkt van het huidige gebruik. Met betrekking tot het clubhuis gaan we uit van activiteiten die onder horeca-4 vallen. Met betrekking tot het terrein wordt rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling voor de realisatie van 20 hotel appartementen, bergingen, lockers en 29 parkeerplaatsen.

5.1.2e

Markthuurwaarde (alle bedragen in €)

Geschatte markthuurwaarde bestaande opstallen erfpacht (feitelijk gebruik)					
Bouwlaag	Gebruik	Metrage	Per m ² / jr	Huurwaarde	Opmerkingen
		(m ² VVO)	(in €)	per jaar (in €)	
clubhuis begane grond	horeca-4	265	€	5.1.2b	
clubhuis eerste verdieping	horeca-4	211	€		
Totaal		77432,6		5.1.2b	

Uitgaande van horeca-4 activiteiten bij erfpacht en volle eigendom is er geen verschil in de huurwaarde tussen feitelijk gebruik en bestemmingsplan.

De andere opstallen die 100% ten dienste van het golfterrein komen wordt geen markthuur van vastgesteld omdat deze niet alternatief aangewend kunnen worden. Het clubhuis zou zelfstandig geëxploiteerd mogen worden. De overige bebouwing is ten dienste van het onderhoud van de golfbaan.

Met betrekking tot het bijzondere uitgangspunt wordt een huurwaarde vastgesteld op basis van exploitatie voor 20 hotelappartementen waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning.

	stuks	GBO	GBO kamers	aantal pers	prijs	omzet 100% bez. graad	omzet	100% bez. graad
Hotel appartement Weesp	20	14	274	2		730	474,5	
	0	0	0	0		0	0	
(sub)totaal	20		274	2		5.1.2b	730	475
TOTAAL INCL BTW	20						730	475
TOTAAL EXCL BTW	9%							
Overige inkomsten					omzet p.p.	BTW		
food & beverage	75%			356				
vergaderen	0%							
TOTAAL EXCL BTW								
							5.1.2b	
TOTAAL OMZET EX BTW								
EXPLOITATIEKOSTEN								
Inkoopkosten								
Eten & drinken	7%							
Personeelskosten								
Kamers	18%							
Eten & drinken	6%							
Administratief en marketing	12%							
Management fee	12,0%							
Subtotaal personeelskosten	48%							
Operationele kosten								
Kamers	8%							
Provisies	10%							
Eten & drinken	2%							
Subtotaal operationele kosten	20%							
Overige kosten								
NUTS	3,5%							
Verzekering	0,55%							
Marketing	5,00%							
Subtotaal overige kosten	9%							
Totale kosten	84%							
Resultaat huurwaarde								
20 gelijkwaardige hotel appartementen					per maand			
						5.1.2b	100% naar rato m2	

Op basis van bovenstaande aannames in opbrengsten en kosten resulteert de exploitatie in een bruto markthuurwaarde van circa 5.1.2b

5.1.2e

Berekening grondwaarde EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT (alle bedragen in €)

Vaststelling grondwaarde EEUWIGDURENDE ERFPACHT huidige staat							
grondperceel 1363 (m2)			68255				
grondperceel 1371 (m2)			8860				
totaal grondperceel			77115				
Omschrijving perceel	Gebruik	Reken methode	BVO (in m²)	Prijs/ m2	Waarde	Opmerkingen	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief	61753	5,1.2b		Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief	4500			Perceel 1363 afwatering zone tbv sloot	
1363 gedeeltelijk	clubhuis	residueel	470			Aandeel perceel 1363 tbv clubhuis en horeca-4 activiteiten	
1363 gedeeltelijk	bestaande opstallen	residueel	1532			Aandeel perceel 1363 tbv ontwikkeling hotel appartementen	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief	4000			Perceel 1371 afwatering zone tbv sloot	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief	4860			Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
Totaal grond onbebouwd							
Depreciatie onbebouwd	15%						
Totaal grond bebouwd							
Depreciatie bebouwd	0%						
Totaal grondwaarde			77115				
Afgerond			77115				

Bij de onbebouwde grond wordt een depreciatie van 15% meegenomen met betrekking tot de erfpacht. In de regel ligt er vaak een speculatief karakter aan ten grondslag bij de aankoop van grond voor de marktwaarde. In het geval dat het in erfpacht wordt uitgegeven is dit speculatieve karakter veel minder aan de orde. Vanuit dat oogpunt hebben wij gemeend hier een reductie van 15% op toe te passen.

Berekening grondwaarde VOLLE EIGENDOM (alle bedragen in €)

Vaststelling grondwaarde VOLLE EIGENDOM huidige staat							
grondperceel 1363 (m2)			68255				
grondperceel 1371 (m2)			8860				
totaal grondperceel			77115				
Omschrijving perceel	Gebruik	Reken methode	BVO (in m²)	Prijs/ m2	Waarde	Opmerkingen	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief		5,1.2b		Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 afwatering zone tbv sloot	
1363 gedeeltelijk	clubhuis + terras	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv clubhuis en horeca-4 activiteiten	
1363 gedeeltelijk	bestaande opstallen	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv ontwikkeling hotel appartementen	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1371 afwatering zone tbv sloot	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
Totaal grond onbebouwd							
Depreciatie onbebouwd	0%						
Totaal grond bebouwd							
Depreciatie bebouwd	0%						
Totaal grondwaarde							
Afgerond							

In bovenstaand overzicht wordt zowel de grondwaarde voor het golfterrein alsook de grondwaarde voor de opstallen horeca meegenomen. De grondwaarde van het terrein wordt comparatief vastgesteld. De grondwaarde van de horeca-4 wordt residueel vastgesteld.

Berekening met bijzonder uitgangspunt grondwaarde EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT (alle bedragen in €).

Vaststelling grondwaarde EEUWIGDURENDE ERFPACHT + 20 hotelappartementen							
grondperceel 1363 (m2)			68255				
grondperceel 1371 (m2)			8860				
totaal grondperceel			77115				
Omschrijving perceel	Gebruik	Reken methode	BVO (in m²)	Prijs/ m2	Waarde	Opmerkingen	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief		5,1.2b		Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 afwatering zone tbv sloot	
1363 gedeeltelijk	clubhuis + terras	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv clubhuis en horeca-4 activiteiten	
1363 gedeeltelijk	hotel + pp + lockers	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv ontw. hotel appartementen + pp + locker	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1371 afwatering zone tbv sloot	
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein	
Totaal grond onbebouwd							
Depreciatie onbebouwd	15%						
Totaal grond bebouwd							
Depreciatie bebouwd	0%						
Totaal grondwaarde							
Afgerond							

5.1.2e

1047754

Bij de onbebouwde grond wordt een depreciatie van 15% meegenomen met betrekking tot de erfpacht. In de regel ligt er vaak een speculatief karakter aan ten grondslag bij de aankoop van grond voor de marktwaarde. In het geval dat het in erfpacht wordt uitgegeven is dit speculatieve karakter veel minder aan de orde. Vanuit dat oogpunt hebben wij gemeend hier een reductie van 15% op toe te passen.

Bij de vaststelling van de grondwaarde van de hotelappartementen gaan we ervan uit dat BTW over het betreffende grondaandeel in rekening kan worden gebracht. Bij het grondaandeel van de bergingen en lockers gaan we uit van 8% overdrachtsbelasting. Dit resulteert in een gemiddelde belastingdruk van circa 0,5% over het geheel van hotel en bergingen.

Berekening met bijzonder uitgangspunt grondwaarde VOLLE EIGENDOM (alle bedragen in €)

Vaststelling grondwaarde VOLLE EIGENDOM huidige staat + 20 hotelappartementen						
grondperceel 1363 (m2)		68255				
grondperceel 1371 (m2)		8860				
totaal grondperceel		77115				
Omschrijving perceel	Gebruik	Rekenmethode	BVO (in m ²)	Prijs/ m2	Waarde	Opmerkingen
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein
1363 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 afwatering zone tbv sloot
1363 gedeeltelijk	clubhuis + terras	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv clubhuis en horeca-4 activiteiten
1363 gedeeltelijk	hotel + pp + lockers	residueel				Aandeel perceel 1363 tbv ontwikkeling hotel appartementen en pp
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1371 afwatering zone tbv sloot
1371 gedeeltelijk	golfterrein	comparatief				Perceel 1363 volledig bruikbaar als golfterrein
Totaal grond onbebouwd				5.1.2b		
Depreciatie onbebouwd		0%				
Totaal grond bebouwd						
Depreciatie bebouwd		0%				
Totaal grondwaarde						
Afgerond						

In bovenstaand overzicht wordt zowel de grondwaarde voor het golfterrein alsook de grondwaarde voor de opstellen horeca en hotelappartementen meegenomen. De grondwaarde van het terrein wordt comparatief vastgesteld. De grondwaarde van de horeca-4 en hotelappartementen wordt residueel vastgesteld.

5.1.2e

Berekening grondwaarde VOLLE EIGENDOM EN EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT CLUBHUIS (alle bedragen in €)

Bouwtijd	Fictieve grond	Areaal (m² VVO)	Areaal (m² BVO)	Prijs m² (€)	Huurwaarde per jaar
Totaal beginnend grond	ronca-a	365	305	5.1.2b	
Clubhuis eerste verdeling	ronca-a	271	243		
Totale oppervlakte	ronca-a	476	547		
Bruto huurwaarde per jaar					
Exploitatiekosten					
Netto huurwaarde per jaar					
BRUTO AANVANGSRENDEMENT V.O.N. NETTO AANVANGSRENDEMENT V.O.N. ONTWIKKELINGSWAARDE V.O.N. 1,80% ONTWIKKELINGSWAARDE K.K. ONTWIKKELINGSWAARDE (afgerond)					
3. Grondwaarde EEUWIGDURENDE AFKOOP					
3.01	Residuele grondwaarde op basis van eeuwige durende afkoop				
3.02	Rentevoet op grond	3,00%	per jaar gedurende de bouwperiode van	1,25	jaar €
RESIDUELE GRONDWAARDE V.O.N.					
3.05	Denkrichtingsbelasting (B)	5,00%	van de netto grondwaarde		€
3.06	Makelaarsvergoeding (B)	1,00%	van de netto grondwaarde		€
3.07	huurkosten (B)	0,50%	van de netto grondwaarde		€
Aankoopkosten					
RESIDUELE GRONDWAARDE K.K. SLOOPKOSTEN NETTO GRONDWAARDE (afgerond) GRONDWAARDE PER M² BRUTO VLOEROPPVLAKTE GRONDWAARDE PER M² GRONDPERCEEL					

5.1.2e

Berekening grondwaarde VOLLE EIGENDOM EN EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT 20 HOTEL APPARTEMENTEN (alle bedragen in €)

Adres		Basisweg 2 Weesp	
Stad		Weesp	
Grondperceel		1532	
Ingeschatte bouwperiode		1,26 jaar	
1. Ervooftaakomschaaf			
Bouwaag	Feitelijk gebruik	Metrage (m² VVO)	Metrage (m² BVO)
€ Ruilsteeren ontwikkeling	Hotelappartementen	274	365
€ Buiten terrein	Ovgingen en lockers	42	47
€ Buisenreeren ontwikkeling	parkeren	25	847
Totale oppervlakte		274	365
Bruto huurwaarde per jaar		5.1.2b	
Exploitatiekosten: vastgoed (zakelijk/voorlasten eigenaar)			
Netto huurwaarde per jaar			
BRUTO AANVANGSRENDERMENT V.O.N.			
NETTO AANVANGSRENDERMENT V.O.N.			
ONTWIKKELINGSWAARDE V.O.N.			
1,00%			
ONTWIKKELINGSWAARDE K.K.			
ONTWIKKELINGSWAARDE (afge rond)			
2. Ontwikkelingskosten			
Ervooft / netto oppervlakte	15,65%		
Bruto vloeroppervlakte	365		
Buiten terrein	470		
Bestaande opstallen	306		
2.0 Bouwkosten			
Bouwkosten (BVO)	20 lodges	365 m²	
	parkterrein	850 m²	
	Ovgingen en lockers	47 m²	
	overig terrein inrichting tov lodges	272 m²	
	losse inrichting	20 stuks	
	Totaal terrein	1.534	
Dieren	1,00% van de bouwkosten		
Projectbesturing, leges, aansluitkosten	8,00% van de bouwkosten		
Subtotaal 2.0			
2.1 Advieskosten			
Deze kosten bestaan uit de kosten voor een architect, bouwkundige, mechanicus, elektricien, het projectmanagement en de kostencontroleer etc.			
Subtotaal 2.1 8,00% van de bouwkosten			
2.2 Verhuurkosten			
Makelaarskosten voor verhuur	0,00% van de huurwaarde	€	
Marketing	vast tarief	€	
Makelaarskosten voor verkoop	van de ontwikkelingswaarde	€	
Subtotaal 2.2			
Subtotaal 2.0 t/m 2.2			
2.3 Financieringskosten bouw			
Rente op bouwkosten	4,00% van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten	€	
Subtotaal 2.3			
Subtotaal 2.0 t/m 2.3			
2.4 Ontwikkelingsaanwinst / -verlies			
Algemene Kosten	6,00% van de bouwkosten	€	
Winst/risico	-10,00% van de ontwikkelingswaarde	€	
Subtotaal 2.4			
TOTALE ONTWIKKELINGSKOSTEN			
2.5 Huurderstegemoetkoming / Incentive (lump sum)			
Aanvangsloegstand	- maanden huur	€	5.1.2b
Subtotaal 2.5			
TOTALE STICHTINGSKOSTEN			
3. Grondwaarde EEUWIGDURENDE AFKOP			
3.01	Residuele grondwaarde op basis van eeuwigdurende afkoop		
3.02	Renteverlies op grond	3,00% per jaar gedurende de bouwperiode van	1,25 jaar
RESIDUELE GRONDWAARDE V.O.N.			
3.05	Overdrachtsbelasting	0,50% van de netto grondwaarde	
3.06	Makelaarskosten	1,00% van de netto grondwaarde	
3.07	Notarijskosten	0,50% van de netto grondwaarde	
Aankoopkosten			
RESIDUELE GRONDWAARDE K.K.			
SLOOPKOSTEN			
NETTO GRONDWAARDE (afge rond)			
GRONDWAARDE PER M² BRUTO VLOEROPPERVLAKTE			
GRONDWAARDE PER M² GRONDPERCEEL			
5.1.2b			

Exploitatie als hotelappartementen is een BTW belaste dienst. Bouwrijpe grond kan vrij op naam exclusief BTW geleverd worden. Derhalve geen correctie met betrekking tot de te betalen belastingen. De nieuw te realiseren bergingen en lockers zullen onder de 8% overdrachtsbelasting vallen. We doen derhalve een correctie van 0,5% op de grondwaarde van appartementen en bergingen zijn het gemiddelde van het ontstane fiscale nadeel.

Zie voor de onderbouwing van de huurwaarde de huurdraagkracht berekening op blz 14.

5.1.2e

1047754

MARKTVISIE

Marktvisie golfterreinen.

Golfbanen worden vrijwel niet aangeboden en er vinden nagenoeg geen transacties plaats. Recente transacties kenden veelal een gedwongen karakter waarbij de gebrekkige exploitatie bepalend bleek voor de lage koopprijs.

Veel banen hebben te maken met toenemende kosten bij gelijkblijvende of dalende opbrengsten en kunnen nauwelijks nog snijden in kosten. Na jaren van daling van ledenaantallen is de laatste jaren een stagnatie in de daling of soms een lichte stijging te zien. Veel banen hebben gedurende de crisisjaren een andere contributie opbouw gehanteerd of zijn afgestapt van certificaten en entreegelden.

Vaak zijn ook regelingen getroffen om van terugbetaalverplichtingen af te zien. Veel golfbanen zijn toegankelijker geworden voor green feespelers of kennen een ruimer toelatingsbeleid op enkele besloten verenigingsbanen na. De dichtheid van golfbanen in Nederland is hoog, spelers blijken zich in mindere mate te willen binden en banen moeten het hebben van horeca opbrengsten. Deze horeca is veelal dienstbaar aan de exploitatie van de baan waardoor slechts enkele banen als gevolg van ligging of naar buiten gerichte exploitatie in staat zijn afnemende golfomzet te compenseren.

REFERENTIES

Koopreferenties graslanden agrarisch									
Omschrijving	Type	Datum	Oppervlakte	Koopsom k.k.	Prijs per m2	Indexering	Gecorrigeerde	Bron*	
Adres/ locatie			(in m ²)	(in €)	(in €)	Correctie	prijs/ m2		
Diverse percelen te Amstelveen	Grasland	2-3-2021	67290	€ 386.917,00	€ 5,75	3,86%	€ 5,97		Kadaster
Eén perceel te Ouder-Amstel	Grasland	2-7-2021	5000	€ 50.000,00	€ 10,00	2,00%	€ 10,20		Kadaster
Diverse percelen te De Ronde Venen	Grasland	20-8-2021	14620	€ 124.880,00	€ 8,54	1,50%	€ 8,67		Kadaster
Diverse percelen te Ouder-Amstel	Grasland	1-9-2021	469385	€ 3.285.695,00	€ 7,00	1,10%	€ 7,08		Kadaster
Perceel Weesp (WEESP_G_2717)	Grasland	26-5-2020	14153	€ 82.500,00	€ 5,83	7,30%	€ 6,25		Kadaster
Perceel Weesp (WEESP_G_1774)	Grasland	22-7-2020	18765	€ 125.000,00	€ 6,66	6,52%	€ 7,10		Kadaster

De koopreferenties van grasland bestaan uit diverse stukken grasland, geleverd vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht, gelegen in de relatieve nabijheid van het getaxeerde. De referenties geven inzicht in de waarde van grasland per m². De Indexering is vastgesteld door een gemiddelde indexering uit te rekenen van een landelijk gemiddelde van de afgelopen 19 jaar. Dit resulteerde in een gemiddeld percentage van 0,38% per maand.

Verdere analyse clubhuis en omliggende grond golfterreinen									
Omschrijving	Bestemming	Opp. clubhuis	Opp. grondvlak	Opp. terrein	Huurwaarde	Marktwaarde	Marktwaarde	Per m2 excl.	
Adres	clubhuis	(in m ²)	(in m ²)	excl. clubhuis (m ²)	clubhuis	clubhuis	excl. clubhuis	clubhuis (gecorrigeerd)	
Zuiderweg 68A Wijdemorner	sport	569	569	495416	€ 51.210,00	€ 460.890,00	€ 2.039.110,00	€	4,94
Hasseltweg 5 en 5a Haaksbergen	horeca	197	197	44751	€ 15.760,00	€ 141.840,00	€ 231.660,00	€	5,29
De Stok 16 Roosendaal	horeca	628	325	83724	€ 37.680,00	€ 263.760,00	€ 336.240,00	€	5,38

Zuiderweg 68A Wijdemorner
Betreft een gedwongen verkoop van een golfterrein inclusief parkeerterrein en opstallen tbv een clubhuis.
Bestemming Sport, functieaanduiding golfbaan, sportveld, maatvoering maximum bebouwingspercentage 20%
In verband met de enigszins gedwongen verkoop alsmede de indexering naar heden hebben wij een correctie toegepast van 20%.

Hasseltweg 5 en 5A Haaksbergen
Betreft een 9-holes golfbaan met een daarbij behorend clubhuis. Bestemming terrein is golfbaan waarbij tbv het clubhuis een functieaanduiding horeca.
Bouwvlak van het clubhuis is 214 m². Koopsom bedraagt € 395.500,- waarvan € 22.000,- tbv de roerende zaken.

De Stok 16 Roosendaal
Betreft een verkoop uit faillissement derhalve een gedwongen verkoop. Naast de indexering van circa 0,38% per maand hebben we in kader van de gedwongen verkoop een extra percentage van 15% gehanteerd als correctie om tot de marktwaarde te komen.

bestemming clubhuis	oppervlakte m2 clubhuis	m2 bebouwd clubhuis	m2 terrein incl clubhuis	m2 terrein excl clubhuis	huurwaarde per m2/ jr	huurwaarde per jaar	factor	marktwaarde clubhuis	marktwaarde terrein	per m2 terrein	Indexering Correctie	Gecorrigeerde prijs/ m2	
sport	569	569	495985	495416	€ 90,00	€ 51.210,00		9,00	€ 460.890,00	€ 2.039.110,00	€ 4,12	20,00%	€ 4,94
horeca	197	197	44948	44751	€ 80,00	€ 15.760,00		9,00	€ 141.840,00	€ 231.660,00	€ 5,18	2,28%	€ 5,29
horeca	628	325	84049	83724	€ 60,00	€ 37.680,00		7,00	€ 263.760,00	€ 336.240,00	€ 4,02	34,00%	€ 5,38

Van de transacties van golfterreinen hebben we de opstallen bestaande uit het clubhuis uit de transactie gefilterd. Vervolgens hebben we correctie gedaan bestaande uit jaarlijkse indexering en correctie in geval van gedwongen verkoop. Dit herleiden we tot een prijs per m² voor alleen golfterrein exclusief opstallen bestaande uit clubhuis of horeca.

De gemiddelde transactiepreizen van grasland gebied Roosendaal ligt op € 5,83 per m2. De gemiddelde grondprijs voor het golfterrein De Stok 16 Roosendaal ligt op € 5,38.

De gemiddelde transactiepreizen van grasland gebied Haaksbergen ligt op € 5,40 per m2. De gemiddelde grondprijs voor het golfterrein Hasseltweg 5 en 5A Haaksbergen ligt op € 5,30.

Huurreferenties horeca							
Omschrijving	Type	Datum	Oppervlakte	Huurprijs p.j	Huur p.m	Gecorrigeerde	Bron*
Adres			(in m ²)	(in €)	(in €)	huur/ m ² p.j	
Achteromstraat 6 Weesp	Horeca	29-10-2021	115	€ 38.600,00	€ 3.216,67	€ 335,65	Realworks
E.du Perronstraat 41 Weesp	Horeca	1-2-2019	63	€ 15.000,00	€ 1.250,00	€ 238,10	Realworks
Dalsteindreef 3002 Diemen	Horeca	1-4-2021	105	€ 17.496,00	€ 1.458,00	€ 166,63	Realworks

Bovenstaande transacties zijn huurtransacties horeca in de binnenstad van Weesp op basis waarvan we hebben gemeend een huur van 5.1.2b te kunnen hanteren voor de horeca op deze locatie.

COURANTHEID: GOED

Bestemming

Op www.ruimtelijkeplannen.nl is een digitaal onherroepelijk bestemmingsplan beschikbaar planstatus onherroepelijk (vastgesteld 22-01-2015).

Uit de informatie blijkt dat de volgende bestemmingen mogelijk zijn (zie bijlagen): sport met een nadere functie aanduiding horeca-4.

Gebruiksmogelijkheden conform bestemmingsplan

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve recreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf dan wel naschoolse opvang;
- e. ondersteunende horeca;
- f. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden

Benodigde vergunningen t.b.v. het huidig gebruik

Voor exploitatie horeca-4 heeft men een exploitatie en horeca vergunning nodig.

5.1.2e

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdracht-gever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Koopovereenkomst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Leveringsakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Splitsingsakte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtakte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Erfpachtgegevens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Huuroverzicht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mondeling meegedeeld
Huurovereenkomst(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mondeling meegedeeld
Allonge(s), side letter(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwtekening(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Meetcertificaat NEN 2580	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bodemrapport(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Asbestinventarisatie(s)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwkundige rapportage(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rapportage electra
Onderhoudsrapportages(s)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energielabel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bestemmingsplan(nen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
WOZ-beschikking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
VvE-stukken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
WWS-punten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vergunningen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	horecaverunning

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

5.1.2e

TAXATIE d.d. 24-11-2021

Algemene toelichting

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

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

De waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop gesitueerde opstallen worden vanuit de marktwaarde gealloceerd omdat aan deze bestanddelen niet rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen. Deze bestanddelen kunnen immers niet eigenstandig op de markt worden gebracht. Van belang is te onderkennen dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de waarde van de grond zijn de gebruik- en bouw mogelijkheden die binnen het af te sluiten erfpachtcontract zijn toegestaan. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de op de waarde peildatum geconstateerde gebruiken en bouwvolumes voor zover deze niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Bij strijdigheid zal hier melding van worden gemaakt en zal worden teruggevallen op het bestemmingsplan.

Toelichting op de taxatie van het VOLLE EIGENDOM

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de waarde van de grond zijn de gebruik- en bouw mogelijkheden die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Daar waar de gebruiken en de bouwvolumes van de bestaande opstallen van dit bestemmingsplan afwijken gaan we uit van de Highest and Best Use (HABU). Hierbij zijn twee scenario's mogelijk:

1. Een scenario waarbij het uitgangspunt is de realisatie van één gebouw ten behoeve van één of meerdere gebruikers.
2. Een scenario waarbij het uitgangspunt de realisatie van meerdere afzonderlijke bedrijfsunits of verhuurbare eenheden.

Het toe te passen scenario is afhankelijk van de mogelijkheden (maatvoering van het perceel) die het grondperceel biedt om een herontwikkeling naar meerdere bedrijfsunits of verhuurbare eenheden mogelijk te maken.

Rekenmethodiek scenario 1:

De marktwaarde van het geheel wordt vastgesteld op basis van een NAR berekening waarbij een marktconforme huur wordt vastgesteld op basis van recente huurtransacties van gelijkwaardige (nieuwbouw) objecten. Daar waar we afwijken of correcties doorvoeren tussen de referentie transacties en de gehanteerde markthuur wordt dit nader toegelicht bij de referenties.

De zakelijke jaarlijkse lasten worden vastgesteld op basis van een marktconform percentage gebaseerd op kengetallen voor WOZ, waterschapslasten, onderhoud, verzekering, beheer en overige kosten.

5.1.2e



Op basis van verkooptransacties wordt een marktconforme yield vastgesteld. In deze yield wordt een eventuele openbare toekomstvisie of de mogelijkheden van uitbreidingen meegenomen. Indien het bestemmingsplan diverse mogelijkheden biedt dan zal dat worden verwerkt in de te hanteren yield.

De uitkomst van deze rekenmethode resulteert in een ontwikkelingswaarde vrij op naam van het getaxeerde bestaande uit grondwaarde en opstallen.

Om tot de grondwaarde te komen wordt van deze ontwikkelingswaarde de stichtingskosten in mindering gebracht. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten. Bij het berekenen van de bouwkosten wordt, qua bouwvolume, uitgegaan van een identiek pand dat gesloopt en gebouwd dient te worden per m² BVO. Met betrekking Bij sloopkosten is geen rekening gehouden met het verwijderen van asbesthoudende en/of radioactieve materialen. Afhankelijk van het afwerkingsniveau zijn kosten voor extra vaste inrichting en afwerkingen van de gebruiker meegenomen als standaardkosten. De bouwkosten zijn exclusief de inboedel en de BTW. De bijkomende kosten bestaan onder andere uit architect, leges, tuinaanleg, etc. (Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten).

De grondwaarde op basis van VOLLE eigendom wordt op deze wijze residueel vastgesteld waarbij de uitkomst tevens vergeleken zal worden met aanwezige grondtransacties die recentelijk hebben plaatsgevonden.

Rekenmethodiek scenario 2:

Op het moment dat het grondperceel qua maatvoering (gedeeltelijk) geschikt is voor de herontwikkeling naar een andere functie dan zal de waarde op basis van het volle eigendom comparatief of residueel worden geschat. Hiertoe zal een vergelijk worden gemaakt met grondtransacties waarbij de gronden zijn aangekocht met hetzelfde doel als de beoogde functie. Bij de analyse van het grondperceel wordt bij de uitwerking hierbij onderscheid gemaakt tussen courante, minder courante en incurante meters. Deze andere functie zal wel conform het bestemmingsplan reeds zijn toegestaan.

Toelichting op de taxatie van EEUWIGDURENDE AFKOOP ERFPACHT

De waarde van de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop gesitueerde opstallen worden vanuit de marktwaarde gealloceerd omdat aan deze bestanddelen niet rechtstreeks een marktwaarde is toe te kennen. Deze bestanddelen kunnen immers niet eigenstandig op de markt worden gebracht. Van belang is te onderkennen dat deze allocatie niet plaatsvindt volgens het marktconformiteitsbeginsel, maar volgens het principe van de redelijkheid en inzichtelijkheid.

Het uitgangspunt voor het vaststellen van de waarde van de grond zijn de gebruik- en bouw mogelijkheden die binnen het af te sluiten erfpachtcontract zijn toegestaan. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de op de waarde peildatum geconstateerde gebruiken en bouwvolumes voor zover deze niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan. Bij strijdigheid zal hier melding van worden gemaakt en zal worden teruggevallen op het bestemmingsplan.

De grondwaarde op basis van een eeuwigdurende erfpacht is een afgeleide van de residuele rekenmethoden op basis van VOLLE eigendom. Dezelfde rekenmethode zal worden gevolgd met dien verstande dat er GEEN rekening wordt gehouden met een eventueel positief effect op de waarde als gevolg van

- Uitbreidingsmogelijkheden die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.
- Betere gebruiksmogelijkheden die binnen het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.
- Een positief waarde effect als gevolg van reeds openbaar bekende ontwikkel- en transformatievisies van de gemeente

Verschillenanalyse

Deze taxatie betreft een eerste taxatie, derhalve niet van toepassing.

5.1.2e



Schattingonzekerheid

Met betrekking tot het vaststellen van de huurwaarde is er wel schattingonzekerheid. Er zijn onvoldoende transacties voorhanden om tot een goed oordeel te kunnen komen van de huurwaarde voor een hotel appartementen complex alsmede voor een horeca gelegenheid.

Voor het vaststellen van een marktconforme yield is er eveneens schattingonzekerheid. Er zijn onvoldoende transacties van "nieuwe" objecten voorhanden om tot een goed oordeel te kunnen komen.

Met betrekking tot het vaststellen van de depreciatie van het eeuwigdurende recht van erfpacht bestaat wel schattingonzekerheid er zijn onvoldoende vergelijkbare praktijksituaties voor handen om als referentie te kunnen dienen.

Als gevolg van het verdwijnen van het speculatieve karakter, dat vaak ook van toepassing is bij grondtransacties hebben wij gemeend tussen de waarde van het volle eigendom en de eeuwigdurende erfpacht een afslag te doen op de onbebouwde grondwaarde van 15%.

Verschillenanalyse

Deze taxatie betreft een eerste taxatie, derhalve niet van toepassing.

Beoordeling van onzekerheden

Er zijn wel onzekerheden van toepassing. Op het moment dat de gemeente besluit betaald parkeren in te voeren of het parkeerterrein geheel of gedeeltelijk op te heffen zal dit negatieve consequenties hebben voor de jaarlijkse bezoekersaantallen van het getaxeerde.

Amsterdam, 20-10-2022



5.1.2e

ing.

5.1.2e

REV RT en de heerheer

5.1.2e

MBA MRE MRICS RT

Bijlagen:

- Fotoblad
- Kadastrale gegevens
- Informatie bestemmingsplan
- Bouwkosten berekening opstallen

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
de ^{5.1.2e} **5.1.2e** MBA MRE MRICS RT,
verbonden aan Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors
gevestigd te Parijsboulevard 209, 3541 CS Utrecht

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer: RT301591361

Verklaart:

1. het taxatierapport getekend 20 oktober 2022, van het vastgoedobject Golfbaan Weesp, plaatselijk bekend als Basisweg 2 te 1383 NC Weesp, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie D, nummers 1363 en 1371, getaxeerd door de heer ing. ^{5.1.2e} **5.1.2e** REV RT, verbonden aan 1-2-3-Vastgoed expertise, gevestigd te Amsterdam aan de Gedempt Hamerkanaal 89 te 1021 KP Amsterdam, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde volle eigendom ten bedrage van ^{5.1.2b} **5.1.2b** op basis van het genoemde bijzonder uitgangspunt voor het realiseren van 20 hotelappartementen, in het taxatierapport plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.
8. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde op basis van een eeuwigdurende afkoop recht van erfpacht ten bedrage van ^{5.1.2b} **5.1.2b** en deze ten bedrage van ^{5.1.2b} **5.1.2b** op basis van het genoemde bijzonder uitgangspunt voor het realiseren van 20 hotelappartementen, in het taxatierapport plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Utrecht, 2022

Naam controlerend taxateur: ^{5.1.2e} **5.1.2e** ^{5.1.2e}

^{5.1.2e}

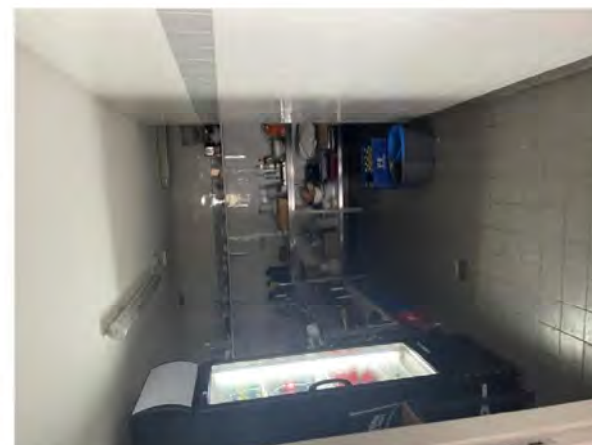
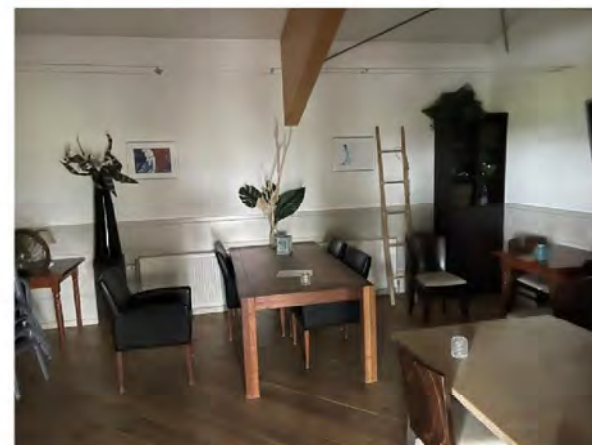
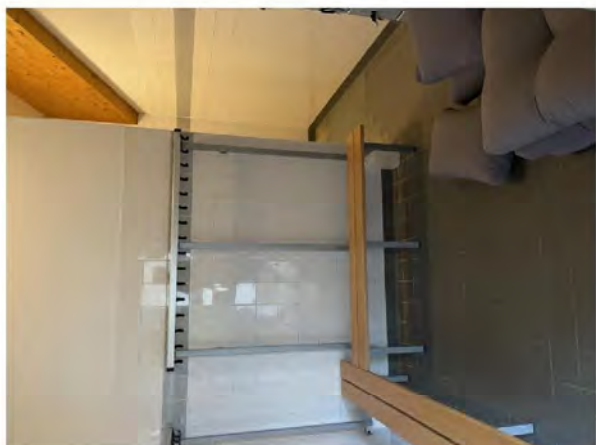
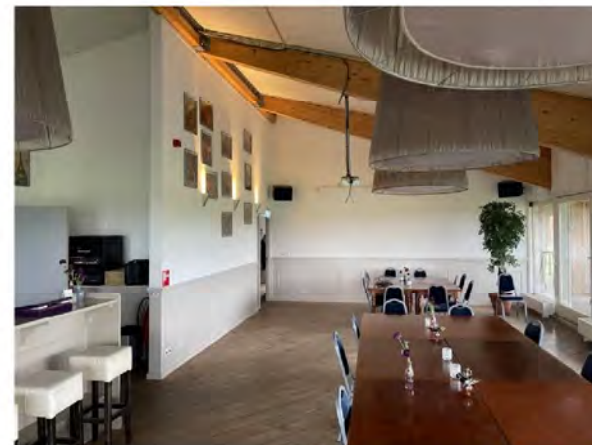
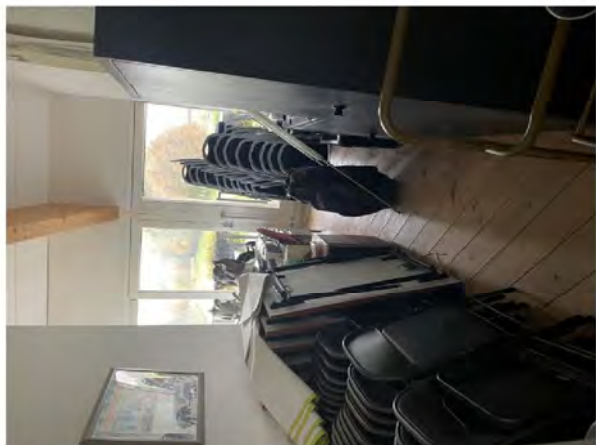


Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors - Parijsboulevard 209 - 3541 CS Utrecht

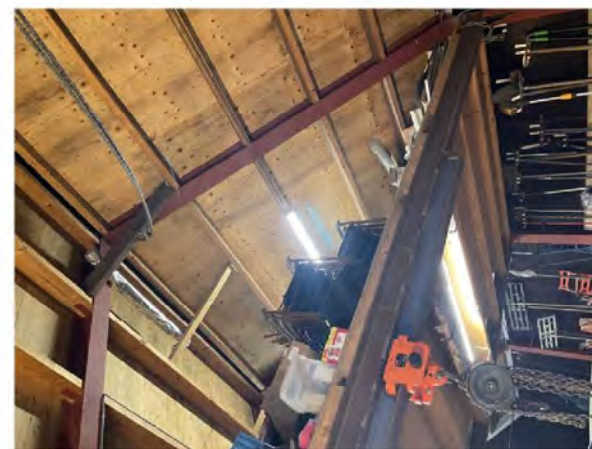
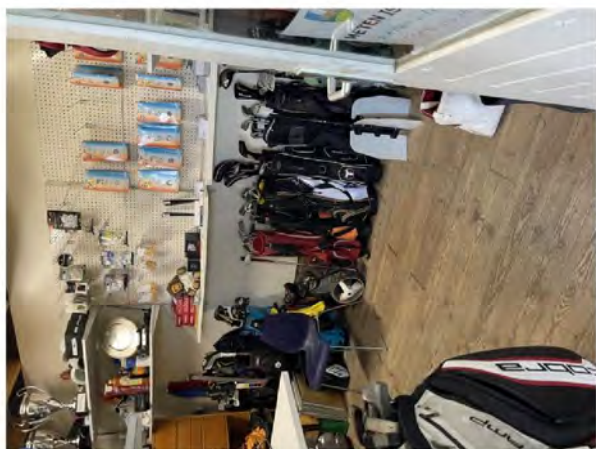
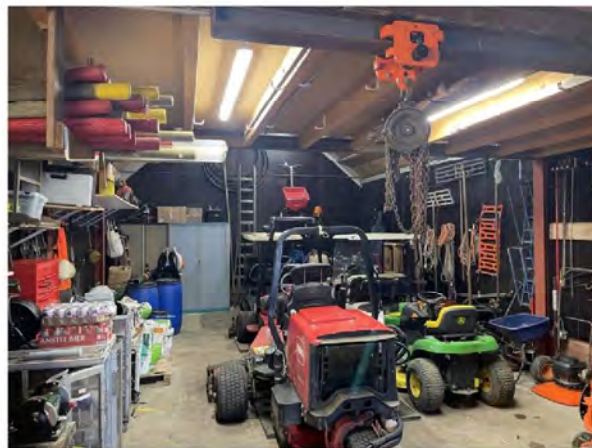
T 085-0020070 - mail@steenhuijs.com - www.steenhuijs.com

KvK 54065852 - BTW NL851142837B01 - IBAN NL63 TRIO 0786 7078 01

1047754











BETREFT

Weesp D 1363

LIJN REFERENTIE

Basisweg 2

GEELEVERD OP

07-10-2021 - 12:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11109139317

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-10-2021 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weesp D 1363](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014320136370000

Locatie Basisweg 2
1383 NC Weesp

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verlijfsobject ID: 0457010000057483

Kadastrale grootte 68.255 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 130273 - 479233

Omschrijving Cultuur
Recreatie - sport

Koopsom **5.1.2b**

Koopjaar 2018

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Weesp D 1332](#)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 WEE02/10262 ASD

Naam gerechtigde [Gemeente Weesp](#)

Adres Nieuwstraat 70 A
1381 BD WEESP

Postadres Postbus 5099
1380 GB WEESP

Statutaire zetel WEESP

KvK-nummer [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Weesp D 1363

LIJN REFERENTIE

Basisweg 2

GELIEVERD OP

07-10-2021 - 12:18

PRODUCTIEORDEERNUMMER

S11109139317

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44

Naam gerechtigde **5.1.2e**

Adres Hooirook **5.1.2e**
5.1.2e ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [64525619](#) (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon **5.1.2b**

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44

Aantekening recht Einddatum recht

Einddatum recht 31-12-2049

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13043/38 Amsterdam](#) Ingeschreven op 29-09-1995

Naam gerechtigde [Provincie Utrecht](#)

Adres Archimedeslaan 6
3584 BA UTRECHT

Postadres Postbus 80300
3508 TH UTRECHT

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer [30277172](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Weesp D 1371

LIJN REFERENTIE

Basisweg 2

GEELEVERD OP

07-10-2021 - 12:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11109139516

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWEERT T/M

06-10-2021 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weesp D 1371](#)

Kadastrale objectidentificatie : 014320137170000

Locatie Basisweg 2
1383 NC Weesp
Verlijfsobject ID: 0457010000057483

Kadastrale grootte 8.860 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 130207 - 479386

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)
Recreatie - sport

Koopsom **5.1.2b**

Met meer onroerend goed verkregen

Koopjaar 2018

Ontstaan uit [Weesp D 1227](#)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 17975/27 Amsterdam](#)
[Hyp4 16470/32 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 25-02-2002

Ingeschreven op 14-03-2000

84 WEE02/10262 ASD

Aanvullend stuk [Hyp4 17975/27 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 25-02-2002

Is aanvulling op [Hyp4 16470/32 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Weesp](#)

Adres Nieuwstraat 70 A
1381 BD WEESP

Postadres Postbus 5099
1380 GB WEESP

Statutaire zetel WEESP



BETREFT

Weesp D 1371

LIJN REFERENTIE

Basisweg 2

GELIEVERD OP

07-10-2021 - 12:19

PRODUCTIEORDEERNUMMER

S11109139516

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-10-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJDEWERT T/M

06-10-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [32165235](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Erfpacht (recht van)Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44Naam gerechtigde [5.1.2e](#)Adres Hooirook [1.2](#)[5.1.2e](#) ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [64525619](#) (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [5.1.2b](#)Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44

Aantekening recht Einddatum recht

Einddatum recht 31-12-2049

Afkomstig uit stuk [Hyp4 72415/89](#) Ingeschreven op 15-01-2018 om 14:44**1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen**Afkomstig uit stuk [Hyp4 13043/38 Amsterdam](#) Ingeschreven op 29-09-1995Naam gerechtigde [Provincie Utrecht](#)

Adres Archimedeslaan 6

3584 BA UTRECHT

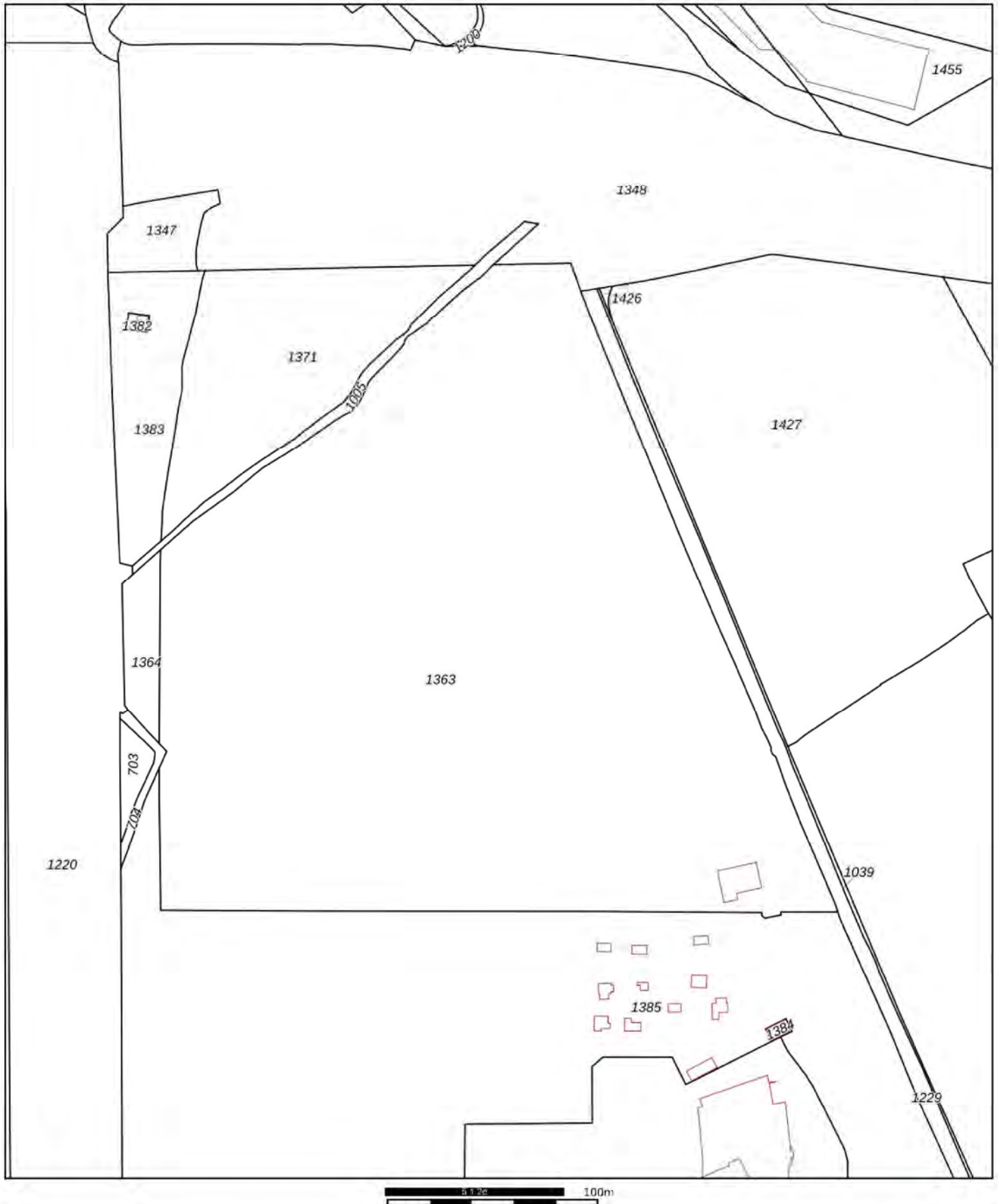
Postadres Postbus 80300

3508 TH UTRECHT

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer [30277172](#) (Bron: Handelsregister)

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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2400

Kadastrale gemeente Weesp

Sectie D

Perceel 1363

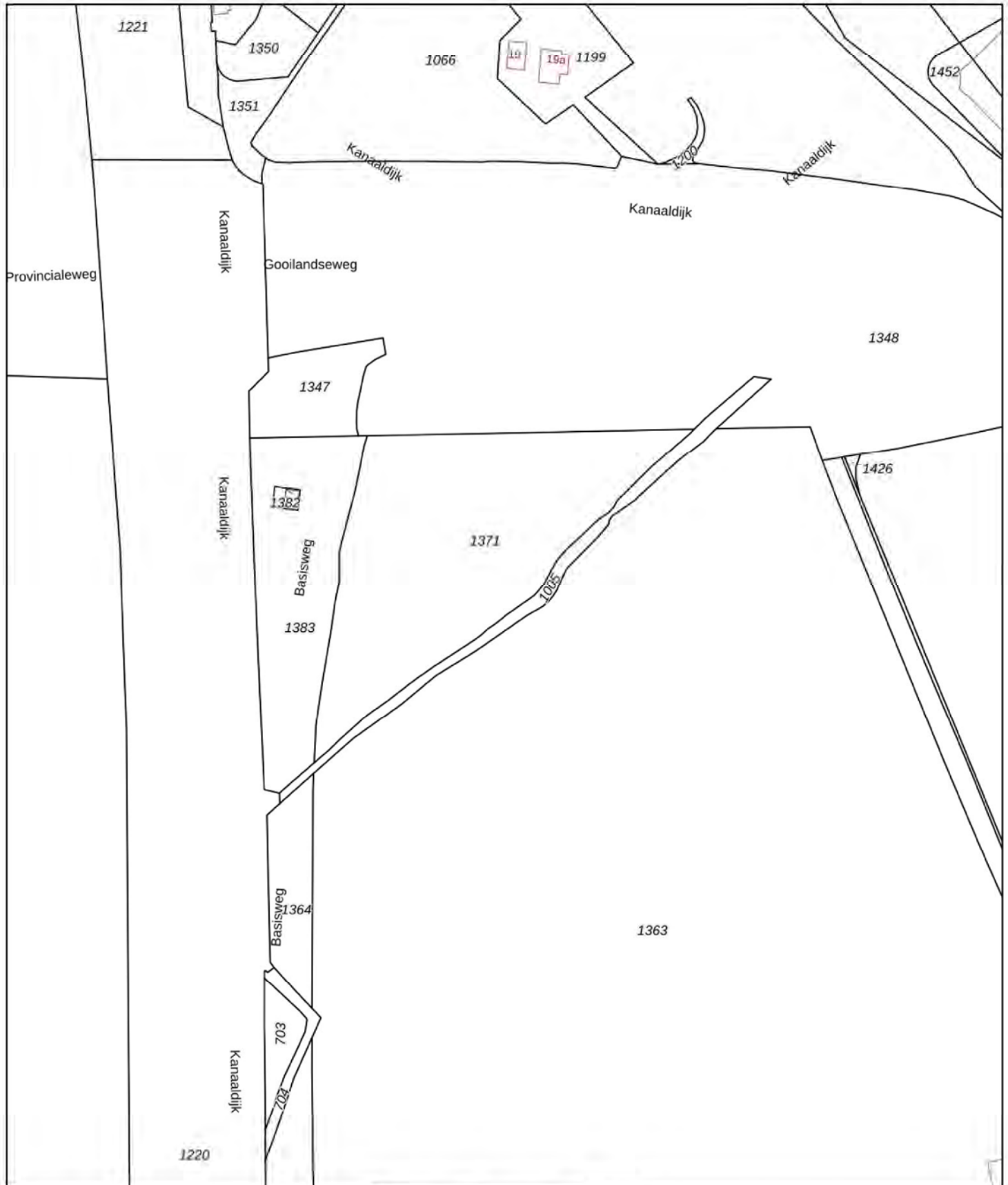
kadaster



1047754

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Schaal 1: 2000

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Weesp

Sectie D

Perceel 1371

kadaster



1047754

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

basisweg 2 X Q

Basisweg 2, 1383NC Weesp

GEMEENTE (6) PROVINCIE (21) RIJK (30)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- G** Woningplitsing of Kamergewijze verhuur
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-10-19)
- G** Datacentra
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-03-05)
- G** **Herziening Landelijk gebied Weesp 2018**
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-07)
- G** Landelijk gebied Weesp
bestemmingsplan onherroepelijk (2015-01-22)

STRUCTUURVISIES

- G** Omgevingsvisie Weesp 2050
structuurvisie ontwerp (2021-02-11)

Verberg plannen

50 m

Herziening Landelijk gebied Weesp 2018
Gemeente Weesp
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-07)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

130416.2, 479135

- Enkelbestemming Sport
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding golfbaan
- Funcieaanduiding horeca van categorie 4

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: basisweg 2

PLANNAAM OF -NUMMER

GEMEENTE (6) PROVINCIE (21) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- G** Woningplitsing of Kamergewijze verhuur
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-10-19)
- G** Datacentra
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-03-05)
- G** **Herziening Landelijk gebied Weesp 2018**
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-07)
- G** Landelijk gebied Weesp
bestemmingsplan onherroepelijk (2015-01-22)

STRUCTUURVISIES

- G** Omgevingsvisie Weesp 2050
structuurvisie ontwerp (2021-02-11)

Verberg plannen

Herziening Landelijk gebied Weesp 2018

Gemeente Weesp
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-02-07)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

130166.3, 479401.4

Enkelbestemming
Sport

Dubbelbestemming
Leiding - Water

Functieaanduiding
golfbaan

Functieaanduiding
horeca van categorie 4

Figuur
hartlijn leiding - water

Artikel 14 Sport

- [14.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [14.2 Bouwregels](#)
- [14.3 Afwijken van de gebruiksregels](#)

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sportieve recreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang in de vorm van een kinderdagverblijf dan wel naschoolse opvang;
- e. ondersteunende horeca;
- f. met de daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

14.2 Bouwregels

Op of in de in lid [14.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming met dien verstande, dat:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwd oppervlak van gebouwen niet meer dan 750 m² mag zijn, dan wel het oppervlak dat met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is bepaald;
- c. in afwijking van het gestelde onder a mag het bebouwd oppervlak van gebouwen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'manege' in totaal 2.500 m² zijn;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan, met dien verstande dat de inhoud niet meer mag zijn dan 700 m³ per woning;
- e. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 6 meter mag zijn en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag zijn.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte niet meer mag zijn dan:

- a. 15 meter voor palen en (licht)masten;
- b. 8 meter voor vlaggenmasten;
- c. 6 meter voor ballenvangers;
- d. 2 meter voor erfafscheidingen;
- e. 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het gebruik van bestaande bebouwing voor kinderopvang, dan wel naschoolse opvang.

Algemene gegevens				
Projectnummer:	59120			
Adres:	20 Golflodges Basisweg 2 Weesp			
Datum:	8/23/2022			
Locatie:	Nederland, Noord-Holland, Weesp			
Valuta:	Euro			
Omschrijving:	Nieuwbouw van 20 hotelappartementen			
Object: A (1x)	Logies- / Hotelfunctie, snelweghotel, Basis [365 m ²]			
Totaal BVO:	365 m ²			
Bouwkundig	Kosten		/eh	%
A Constructieve onderbouw			284 / m ² TBB	6.8%
B Constructieve bovenbouw			248 / m ² BVO	11.7%
C Afbouw gevel			533 / m ² BGT	33.4%
D Afbouw daken en plafonds			82 / m ² BDO	2.0%
E Inbouw			152 / m ² BVO	7.2%
F Afwerking			178 / m ² BVO	8.4%
Installaties		5.1.2b		
G W-installaties			363 / m ² BVO	17.2%
H E-installaties			216 / m ² BVO	10.2%
I Transportinstallaties				0.3%
Overig				
J Vaste inrichting			61 / m ² BVO	2.9%
Totaal (excl. BTW)			2.116 / m² BVO	100 %
			725 / BIH	

Algemene gegevens			
Projectnummer:	59123		
Adres:			
Datum:	8/23/2022		
Locatie:	Nederland, Noord-Holland, Weesp		
Valuta:	Euro		
Omschrijving:	Bouwkosten opslagruimten bij lodges		
Object: A (1x)	Parkeergarages, oppervlakteparkeren (woonwijk), Basis [710 m ²]		
Projectnummer:	59123		
Adres:			
Datum:	8/23/2022		
Locatie:	Nederland, Noord-Holland, Weesp		
Valuta:	Euro		
Omschrijving:	Bouwkosten opslagruimten bij lodges		
Object: A (1x)	Parkeergarages, oppervlakteparkeren (woonwijk), Basis [710 m ²]		
Totaal BVO:	710 m ²		
Totaal BVO:	710 m ²		
Bouwkundig	Kosten	/eh	%
A Constructieve onderbouw		25 / m ² TBB	32.0%
A Constructieve onderbouw		25 / m ² TBB	32.0%
Installaties			
H E-installaties		5 / m ² BVO	5.9%
H E-installaties		5 / m ² BVO	5.9%
Overig			
L Terreininrichting		5.1.2b	62.1%
L Terreininrichting			62.1%
Totaal (excl. BTW)		79 / m ² BVO	100 %
		79	
Totaal (excl. BTW)		79 / m ² BVO	100 %
		79	