

Overleg Bosclub 24 november 2021

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inleiding:

Vervolg overleg 10 november 2021.

Taxatie

Gemeente wil inzicht hebben in waardestijging per perceel die woonbestemming krijgen. Dit in verband met mogelijk verevening. Dat kan door de methode die de Taskforce heeft ontwikkeld. Je kunt kiezen hoe je de taxateur wilt inzetten. Dit kan ieder een eigen of 1 die door beide partijen onderschreven wordt. Op dit moment geen dekking vanuit de vereniging voor een taxateur.

Is het een mogelijkheid dat er 1 taxateur komt die de vereniging onderschrijft en dat de rekening betaald wordt door de gemeente. Bij kiezen voor 1 taxateur zullen de kosten niet hoger komen te liggen dan bij twee taxateurs. Dit zou wellicht kunnen. Mogelijk worden de kosten dan later verhaald op alle Oosterduiners door het wettelijk kostenverhaal.

De taxateur zou een aantal varianten kunnen toespitsen voor de Oosterduinen. Waarde van de grond speelt hierin een rol, niet het object. De taxateur uitnodigen vooraf om te overleggen op welke manier de taxatie gaat plaats vinden. Het is niet de intentie om alles af te romen. Wellicht komen we op 1 bedrag. Het gaat om waardestijging van de grond, met name het stuk grond waar je de woning plaatst.

Communicatie hierover is belangrijk. Goed nadenken hoe de communicatie wordt ingestoken. Een ledenraadpleging voor de taxateur is niet noodzakelijk.

Als men gaat in zien wat de waardevermeerdering is en eigenaren zien in dat dit geld ook in de Oosterduinen geïnvesteerd kan worden.

Streefbeeld

Afgelopen week is binnen de gemeente een overleg geweest met vakspecialisten over de randvoorwaarden van het Streefbeeld. Dit moet nog teruggekoppeld worden naar de wethouder en daarna worden de randvoorwaarden terug gecommuniceerd richting de Bosclub.

Handhaving / verevening

Handhaving betalen uit verevening lijkt niet mogelijk. Dit is besproken met 2 advocaten die gespecialiseerd zijn op dat gebied.

Draagvlak

Met diezelfde advocaten is ook gesproken over participatie en draagvlak onder de Omgevingswet. Participatie wordt een belangrijker onderdeel onder de Omgevingswet. Ook juridisch verankerd. Bij het vaststellen van het omgevingsplan zal de gemeenteraad moeten overwegen of er voldoende participatie is gevoerd en in lijn daarmee of er voldoende draagvlak is. Dit zou aanleiding kunnen zijn om hierover te communiceren en zo mensen stimuleren lid te worden van de vereniging. Dit

toont immers goed het draagvlak voor de kwaliteitsverbetering. Dit zou goed kunnen samengaan met de verbrede rol voor de vereniging die ook tijdens de deskundigenbijeenkomst is besproken. De vereniging zou een bredere rol kunnen spelen in het bewerkstelligen van de beoogde kwaliteitsverbetering.

Acties:

- VVP Drenthe en gemeente kijken met de taxatie regisseur wie de taxatie kan doen;
- Intern verder uitzoeken wat de kaders gaan zijn voor het streefbeeld;
- Dit kalender jaar streefbeeld versie 2 delen met VVP Drenthe en projectleider Oosterduinen gemeente;
- Vastgoed medewerkers gemeente navragen of zij een taxateur weten.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: Taxatie woonrecht Oosterduinen
Bijlagen: Overeenkomst voor het laten uitvoeren van een taxatie sept21.docx

Beste [redacted]

Dit is het stappenplan voor taxatie van het 'woonrecht' zoals de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken die heeft opgesteld. In dit geval betreft het een taxatie voor de Oosterduinen in Norg; een gebied met 430 recreatiewoningen.

Ik verneem graag van u of en zo ja hoe jullie dit zouden kunnen oppakken. Ik meld bij de Taskforce en de Vereniging van Huiseigenaren Oosterduinen dat ik contact met u heb gehad met de vraag of zij daarmee kunnen instemmen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] projectleider
[redacted]
[redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD





Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021

Vakantiepark te, in deze vertegenwoordigd door, namens de Vereniging van Eigenaren, hierna te noemen **'het park'**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, in deze vertegenwoordigd door..... , hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'VVP'**

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten *elk in hun opdracht en voor hun rekening / gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVV-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiehuizen op die percelen.

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsopties na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsopties en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde aandachtsstreepje.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 11:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie

Als deze makelaar voor iedereen akkoord is dan lijkt me een kort toelichtend/instructie gesprek wel goed, juist omdat het om zo'n specifieke opdracht gaat. Zo nodig kunnen we daarbij ook de taxatieregisseur van VVP daarbij inschakelen (voor mijn rekening).

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 10:08
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Taxatie

Hallo allen,

Vorig jaar hebben we het al eens even gehad over een taxatie van het woonrecht in de Oosterduinen. De Taskforce heeft daarvoor een stappenplan opgesteld die we met jullie hebben gedeeld. We hadden afgesproken om 1 taxateur te kiezen ons gezamenlijk te conformeren aan de uitkomst. Naar aanleiding hiervan heb ik eens contact gehad met Makelaardij Van Hoogen-Roden. Mijn collega van vastgoed doet wel vaker zaken met hun en heeft goede ervaringen. Ik heb hun gevraagd of ze een dergelijke opdracht zouden kunnen oppakken. Het is natuurlijk best een specifieke opdracht. Daar zouden ze eens naar gaan kijken. Stel dat ze hier mee uit de voeten kunnen dan hoor ik ook graag van jullie of jullie met deze makelaar zouden kunnen instemmen. Of hebben jullie eventueel nog andere ideeën?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] projectleider
[REDACTED]
[REDACTED]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD
↑



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 16:02
Aan: 'Makelaardij Wijnands'
Onderwerp: Taxatie woonrecht Oosterduinen
Bijlagen: Overeenkomst voor het laten uitvoeren van een taxatie sept21.docx

Beste [redacted]

Dit is het stappenplan voor taxatie van het 'woonrecht' zoals de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken die heeft opgesteld. In dit geval betreft het een taxatie voor de Oosterduinen in Norg; een gebied met 430 recreatiewoningen.

Ik verneem graag van je of en zo ja hoe jullie dit zouden kunnen oppakken. Zoals ik zei had ik zelf ook een andere makelaar benaderd. In maart heb ik hierover het gesprek met de bewoners en verwacht ik dat we een keus kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] projectleider
[redacted]
[redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN
GEMEENTE  NOORDENVELD





Vitale Vakantieparken Drenthe

Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021

Vakantiepark te, in deze vertegenwoordigd door, namens de Vereniging van Eigenaren, hierna te noemen **'het park'**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, in deze vertegenwoordigd door..... , hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'VVP'**

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten *elk in hun opdracht en voor hun rekening / gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVV-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiehuizen op die percelen.

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



Vitale Vakantie- parken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsopties na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsopties en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde aandachtsstreepje.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 15:58
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht. De bewoners van de Oosterduinen hadden zelf ook nog een makelaar voorgesteld. Die heb ik de gegevens daarom ook toegestuurd. Binnenkort ga ik met de bewoners in gesprek en maken we een keus. Ik hou je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] projectleider
[REDACTED]
[REDACTED]

GEMEENTE  NOORDENVELD

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 13:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de e-mail en leuk dat je aan ons dacht.

Graag maken wij binnenkort vrijblijvend een afspraak om het eea te bespreken bvk na 24 januari als dat mogelijk is.

In afwachting van jouw reactie.

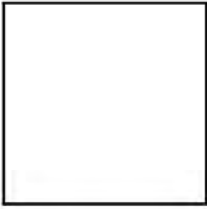
Met vriendelijke groet,

[REDACTED] RM/ RT
Beëdigd Makelaar en Taxateur o.g.



[REDACTED]
[REDACTED]

Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen-Roden
Bezoekadres: Julianaplein 10-14 / 9301 LA RODEN
Postadres: Postbus 108 / 9300 AC RODEN
Internet: www.vanhoogen-roden.nl
KvK: 04024740



Dit bericht is slechts bestemd voor de geadresseerde en kan informatie bevatten die persoonlijk en/of vertrouwelijk is en die niet openbaar mag worden gemaakt. Indien u niet zelf de geadresseerde bent, wordt u erop gewezen dat verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht verboden is. Indien u dit bericht per vergissing hebt ontvangen, verzoek ik u mij zo snel mogelijk op de hoogte te stellen en het originele bericht en eventuele kopieën ervan, te verwijderen. Dank voor uw medewerking.

This e-mail is for authorised use by the intended recipient(s) only. It may contain proprietary material, confidential information and/or be subject to legal privilege. It should not be copied, disclosed to, retained or used by, any other party. If you are not an intended recipient then please promptly delete this e-mail all copies and inform the sender. Thank you.

In verband met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) 2018 die op onze dienstverlening van toepassing is, moeten wij diverse controles uitvoeren en onderzoeken doen. Nadat deze controles en onderzoeken zijn afgerond, is onze opdrachtbevestiging definitief en pas vanaf dat moment mogen wij met onze werkzaamheden beginnen.

Van: [REDACTED]

Datum: woensdag, 12 januari 2022 10:02

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Dit is het stappenplan voor taxatie van het 'woonrecht' zoals de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken die heeft opgesteld. In dit geval betreft het een taxatie voor de Oosterduinen in Norg; een gebied met 430 recreatiewoningen.

Ik verneem graag van u of en zo ja hoe jullie dit zouden kunnen oppakken. Ik meld bij de Taskforce en de Vereniging van Huiseigenaren Oosterduinen dat ik contact met u heb gehad met de vraag of zij daarmee kunnen instemmen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

[REDACTED]
[REDACTED]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

|

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 11:27
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Taxatie

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Eens, laat de gemeente nu besluiten.

Op 17-02-2022 12:46 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Ik vind dit ook geen contra-indicatie. Ik vind dat de gemeente nu mag beslissen. Onze rol is dat we suggesties doen of onoverkomelijke bezwaren kenbaar maken. Daarvan is nu geen sprake, wat mij betreft. Ik voel er niets voor om over deze keuze onze achterban te raadplegen. Dan is het einde zoek.

[REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 16 feb. 2022 om 16:08 heeft [REDACTED]
het volgende geschreven:

Hallo [REDACTED] en anderen,

Ik heb met [REDACTED] hierover gesproken. Ik heb hem ook het stappenplan toegestuurd of hij hier mee uit de voeten kan. Hij gaf aan dat hij inderdaad veel marktkennis heeft en wel met zo'n opdracht uit de voeten zou kunnen.

Wellicht goed om te weten is dat [REDACTED] in De Tip zelf ook een recreatiewoning heeft/had. Volgens mij woonde hij hier zelf altijd, maar is inmiddels verhuisd. Ik zie dit zelf nog niet meteen als een reden om niet met hem in zee te gaan, maar wellicht wel even goed om te bespreken of andere bewoners hier wellicht iets van kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 februari 2022 12:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Taxatie

[redacted]

Ik antwoord even mede namens de anderen,

We snappen de overweging om iemand met kennis van de plaatselijke markt te vragen. Op zich hebben we geen bezwaar tegen de door jou genoemde makelaar uit Roden. We kennen die niet. Maar als je echt een makelaar met kennis van ons soort woningen wilt hebben, dan moet je makelaar Wijnands uit Norg hebben. Die doet erg veel in ons gebied. Wij hebben niet de indruk dat dat voor deze bijzondere opdracht een nadeel met zich brengt. Maar daarover ook graag jullie oordeel.

Voor het overige akkoord met jouw procedurele voorstel; gesprek met jou, [redacted] ons, VVP-taxateur en de makelaar die we gaan kiezen.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 13:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Taxatie

Hallo [redacted] en anderen,

Ik heb het proces van taxatie met [redacted] overlegd. Het klopt dat er een taxateur is die inmiddels 2 taxaties heeft uitgevoerd. Echter deze taxateur komt uit Hoogeveen. Marktkennis van Norg ontbreekt bij deze partij. [redacted] geeft aan dat lokale marktkennis belangrijker is dan weten hoe de taxatie uitgevoerd moet worden. Voor de werkwijze kan de VVP taxateur behulpzaam zijn. Die kan de taxateur helpen bij de wijze waarop er getaxeerd moet worden. Daarom is het voorstel om te werken met een lokale taxateur, bv Makelaardij Van Hoogen-Roden. Als jullie je in deze keuze kunnen vinden dan zouden we een vrijblijvend overleg kunnen plannen met de lokale taxateur, de VVP taxateur, jullie [redacted] en ik. In dat overleg kan de VVP taxateur toelichting geven op de opdracht en als Van Hoogen-Roden er mee uit de voeten kan en wij er voldoende vertrouwen in hebben dan zouden we daarna de opdracht kunnen verlenen. Hoe kijken jullie daar tegenaan?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
projectleider



GEMEENTE NOORDENVELD

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 15 januari 2022 21:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Taxatie

Beste [redacted]

Dank voor je mail.

Allereerst een vraag rond de keuze voor een makelaar. Wij menen ons te herinneren dat [redacted] eerder aangaf dat hij een makelaar kent die een dergelijke opdracht al eens gedaan heeft. Is het niet logischer die te vragen? Onze voorkeur zou daarnaar uitgaan. Het is toch een lastige klus met valkuilen, dus enige ervaring daarmee kan geen kwaad, lijkt ons.

Dan nog een paar overwegingen rond dit punt, omdat we zien aankomen dat dit wel gevoelig ligt bij onze achterban. Inderdaad hebben we aangegeven dat we geen behoefte hebben aan het in de arm nemen van een eigen taxateur. In die zin sluiten we dus aan bij jullie. Dat betekent ook dat we, tenzij er echt heel gekke dingen uit komen, aansluiten bij de uitkomsten van de taxatie die de gemeente laat uitvoeren. Maar dat betekent niet dat we ons op voorhand binden aan de eventuele gevolgen daarvan in termen van 'verevening', 'afroming' of hoe je dat ook noemt. Dat vergt een eigenstandige afweging, waarbij je rekening houdt met de uitkomsten van de taxatie, maar ook met allerlei andere factoren. Daarin kan de gemeente een eigen standpunt innemen; en wij evenzeer. De discussie daarover komt later wel aan de orde.

Met vriendelijke groet,

Namens de Bosclub,

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 12 januari 2022 10:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Taxatie

Hallo allen,

Vorig jaar hebben we het al eens even gehad over een taxatie van het woonrecht in de Oosterduinen. De Taskforce heeft daarvoor een stappenplan opgesteld die we met jullie hebben gedeeld. We hadden afgesproken om 1 taxateur te kiezen ons gezamenlijk te conformeren aan de uitkomst. Naar aanleiding hiervan heb ik eens contact gehad met Makelaardij Van Hoogen-Roden. Mijn collega van vastgoed doet wel vaker zaken met hun en heeft goede ervaringen. Ik heb hun gevraagd of ze een dergelijke opdracht zouden kunnen oppakken. Het is natuurlijk best een specifieke opdracht. Daar zouden ze eens naar gaan kijken. Stel dat ze hier mee uit de voeten kunnen dan hoor ik ook graag van jullie of jullie met deze makelaar zouden kunnen instemmen. Of hebben jullie eventueel nog andere ideeën?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

projectleide



Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

GEMEENTE **N** NOORDENVELD



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 08:02
Aan: Makelaardij Wijnands
Onderwerp: RE: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Hallo [REDACTED]

Ik heb de taxatie besproken met de Bosclub (onze contactpersonen in de Oosterduinen) en wij willen graag verder met jou. Ik vraag [REDACTED] om een uitnodiging voor een eerste gesprek te organiseren. Daar zal dan ook [REDACTED] van de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken bij zitten en [REDACTED] de provinciale taxateur. We kunnen dan samen met de Bosclub de opdracht doorlopen en bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

GEMEENTE  NOORDENVELD

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 12:26
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste [REDACTED]

Ik wil dit wel oppakken en het lijkt mij het beste dat er twee taxateurs dit moeten doen, kun je tenminste van gedachte wisselen en het houdt je scherp. Ik hoor wel hoie het verder gaat en zie je uitnodiging wel tegemoet.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Brink 1
9331 AA Norg
(in de Brinkhof, begane grond, ingang zijde Poiesz)

www.makelaardijwijnands.nl
info@makelaardijwijnands.nl

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 16 februari 2022 16:02

Aan: [redacted]

Onderwerp: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [redacted]

Dit is het stappenplan voor taxatie van het 'woonrecht' zoals de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken die heeft opgesteld. In dit geval betreft het een taxatie voor de Oosterduinen in Norg; een gebied met 430 recreatiewoningen.

Ik verneem graag van je of en zo ja hoe jullie dit zouden kunnen oppakken. Zoals ik zei had ik zelf ook een andere makelaar benaderd. In maart heb ik hierover het gesprek met de bewoners en verwacht ik dat we een keus kunnen maken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] projectleider

[redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

GEMEENTE  NOORDENVELD





[Redacted]
Van: [Redacted]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 09:18
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Afspraak taxatie Oosterduinen

Hallo [Redacted]

Zou jij een datumprikker kunnen uitdoen voor een 1^e overleg over een taxatie in Oosterduinen? Voor het overleg kun je de volgende mensen uitnodigen:

- [Redacted]
- [Redacted]
- De Bosclub: [Redacted]

Voor de afspraak heeft [Redacted] de voorkeur gegeven aan een woensdag of vrijdagmiddag. Voor de vrijdagmiddagen graag liefst vroeg in de middag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] projectleider
[Redacted]
[Redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 maart 2022 08:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Ik heb de opdracht voor de taxatie besproken met de mensen van de Oosterduinen. In overleg met hun geven we toch voorkeur aan een andere makelaar. In ieder geval bedankt voor de moeite.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

GEMEENTE  NOORDENVELD

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 13 januari 2022 13:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Bedankt voor de e-mail en leuk dat je aan ons dacht.

Graag maken wij binnenkort vrijblijvend een afspraak om het eea te bespreken bvK na 24 januari als dat mogelijk is.

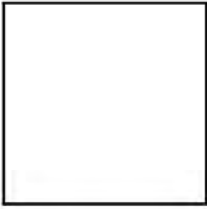
In afwachting van jouw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beëdigd Makelaar en Taxateur o.g.

[REDACTED]

[REDACTED]
Assurantiën & Makelaardij Van Hoogen-Roden
Bezoekadres: Julianaplein 10-14 / 9301 LA RODEN
Postadres: Postbus 108 / 9300 AC RODEN
Internet: www.vanhoogen-roden.nl
KvK: 04024740



Dit bericht is slechts bestemd voor de geadresseerde en kan informatie bevatten die persoonlijk en/of vertrouwelijk is en die niet openbaar mag worden gemaakt. Indien u niet zelf de geadresseerde bent, wordt u erop gewezen dat verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht verboden is. Indien u dit bericht per vergissing hebt ontvangen, verzoek ik u mij zo snel mogelijk op de hoogte te stellen en het originele bericht en eventuele kopieën ervan, te verwijderen. Dank voor uw medewerking.

This e-mail is for authorised use by the intended recipient(s) only. It may contain proprietary material, confidential information and/or be subject to legal privilege. It should not be copied, disclosed to, retained or used by, any other party. If you are not an intended recipient then please promptly delete this e-mail all copies and inform the sender. Thank you.

In verband met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) 2018 die op onze dienstverlening van toepassing is, moeten wij diverse controles uitvoeren en onderzoeken doen. Nadat deze controles en onderzoeken zijn afgerond, is onze opdrachtbevestiging definitief en pas vanaf dat moment mogen wij met onze werkzaamheden beginnen.

Van: [REDACTED]

Datum: woensdag, 12 januari 2022 10:02

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Taxatie woonrecht Oosterduinen

Beste [REDACTED]

Dit is het stappenplan voor taxatie van het 'woonrecht' zoals de provinciale Taskforce Vitale Vakantieparken die heeft opgesteld. In dit geval betreft het een taxatie voor de Oosterduinen in Norg; een gebied met 430 recreatiewoningen.

Ik verneem graag van u of en zo ja hoe jullie dit zouden kunnen oppakken. Ik meld bij de Taskforce en de Vereniging van Huiseigenaren Oosterduinen dat ik contact met u heb gehad met de vraag of zij daarmee kunnen instemmen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider

[REDACTED]
[REDACTED]
Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

|

[REDACTED]

Van: bestuur@oosterduinen.nl
Verzonden: maandag 18 april 2022 20:53
Aan: [REDACTED]
CC: 'Secretariaat VvHO'; [REDACTED]
Onderwerp: standpunt Bosclub taxatie meerwaarde
Bijlagen: 001 150422 Bosclub - [REDACTED].taxatie.pdf
Categorieën: Categorie Rood

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste [REDACTED]

Woensdag bespraken we de ins and outs van de taxatie van de waardeverandering a.g.v. functiewijziging. De Bosclub heeft in het overleg zijn standpunt al wel te kennen gegeven. In de bijlage verwoord ik nogmaals onze positie. Ik verwijs je er slechts naar, de inhoud spreekt denk ik voor zich.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

18 april '22

→

Via e-mail

CC Bosclub

Betreft taxatie meerwaarde perceel na transitie

Beste

Namens de Bosclub kom ik nog even terug op het overleg afgelopen woensdag waarin we de taxatie met elkaar bespraken. Het was de bedoeling om een opdracht te formuleren, maar daar zijn we helaas niet aan toegekomen. Spijtig genoeg kon niet aan het gesprek deelnemen, waarmee de inbreng van omgekeerd evenredig bleek. Die opdracht dient nu dus alsnog geformuleerd te worden. Hier haak ik eerst op in, gevolgd door een beknopte beschouwing over de prijs van de meerwaarde van het proces van gebiedsontwikkeling.

Opdrachtformulering

De Bosclub stelt voor dat de gemeente – jij dus – samen met de opdracht voor de taxatie formuleert, zodoende niet de Bosclub en/of het Bestuur. Weliswaar fungeren wij als spreekbuis, feitelijk hebben wij namens het gebied geen mandaat. Dat maakt dat wij geen heldere positie in kunnen nemen m.b.t. het doel van de taxatie, noch de opdrachtgever kunnen zijn. Indien de gemeente overtuigd is van de meerwaarde van een duo, dan staat het de gemeente vrij een duo in te huren. Op zich kan het proces daarmee gediend zijn. De gemeente kan verwachten dat wij op onze beurt ons constructief zullen opstellen, ervan uitgaande dat ons commitment ligt bij het Streefbeeld. Als dus de waardeverandering bepaald moet worden die ontstaat a.g.v. de functiewijziging van recreatie naar wonen, hecht de Bosclub vooral aan de in het Streefbeeld geformuleerde voorwaarden hiervoor. Tijdens het overleg kwam dit ruimschoots aan de orde. De Bosclub waardeert het indien de opdracht nog even aan ons wordt voorgelegd, alvorens deze definitief verstrekt wordt. Wat de Bosclub betreft worden de kosten voor de inhuur van het duo meegenomen in de staat van Baten en Lasten van de hele operatie.

De prijs van een verblijf in het bos

Weliswaar spreekt uit het Streefbeeld een zeker commitment aan een taxatie, maar dat betekent nog niet dat wij die vanzelfsprekend vinden. In het inmiddels lang durende proces is de vereveningskwestie – de taxatie lijkt hiermee verband te houden – meermaals aan de orde gesteld. Los van de vraag hoe een verevening praktisch uitgewerkt zou kunnen worden, aangezien deze voor wie zijn pand niet verkoopt immers virtueel is, is het de vraag of hiermee voldoende recht gedaan wordt aan de 'verevening' van de eigenlijke meerwaarde die in het geding is.

Die is in de eerste plaats in hoofdzaak van kwalitatieve aard en omvat natuurlijke - , ruimtelijke - en gedragsaspecten, pregnant verwoord als 'een-verblijf-in-het-bos', waarmee ieders belang gediend is, recreant, bewoner en last but not least ook de gemeente. We hechten meer belang aan een goede borging daarvan, c.q. die van het Streefbeeld. Dit is dus niet alleen in het belang van de Oosterduinners maar - in de tweede plaats - ook in dat van de gemeente, in haar streven om Norg als toeristisch hart van de gemeente Noordenveld een impuls te geven. Ook dat belang dienen wij met ons initiatief. Het Streefbeeld is er ook duidelijk over, dat het niet constructief is om te zoeken naar oorzaken – daarmee 'schuldigen' – van hoe de situatie in het gebied heeft kunnen ontstaan in de afgelopen decennia. Als partners verenigen we ons nu rond een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. De oplossing van het slepende vraagstuk omtrent al dan niet permanent kunnen wonen in je zomerhuis schuilt in het commitment aan de grondwaarden van het gebied zoals we die – na welgeteld drie intensieve trajecten van visieontwikkeling – met elkaar overeengekomen zijn in onze toekomstvisie 'Oosterduinen, daar wil ik (ver)blijven!', nadien de Expeditie, en nu dus het Streefbeeld. Dat impliceert de bereidheid om te willen investeren in die kwaliteit van ons verblijf, binnen de kaders van de visie,

wat daarmee ook een kwestie van geven en nemen is voor alle partijen. Die investering vindt momenteel op tal van manieren plaats, door denkers en doeners, zowel in het gebied als binnen de gemeente. Hoe dan ook, Oosterduiners dragen daarmee actief bij aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het gebied, aan de meerwaarde van ons verblijf. Dan ligt het niet voor de hand om hen voor de waardevermeerdering die zij zelf genereren een prijs te laten betalen.

De werkelijke prijs die je betaalt zou moeten zijn, dat je hier niet mag verblijven – lees: wonen – als je je niet wilt verbinden aan het collectieve belang dat - langs democratische weg – gecreëerd is om de patstelling in de discussie over permanente bewoning duurzaam op te lossen. Dat is al zo, en dat blijft zo voor wie aan de toekomstvisie geen boodschap heeft. De oplossing is feitelijk, dat het vraagstuk van permanente bewoning van ondergeschikt belang gemaakt is aan dat van de kwaliteit van het verblijf; permanente bewoning is slechts bijvangst. Gebieds- en gemeente-breed is dat de winst. Wie alles liever bij het oude laat en zich niets aantrekt van het geformuleerde collectieve belang, voldoet daarmee niet aan de voorwaarden voor een oplossing. Voor diegene blijft alles gewoon zoals het was. Wonen is dan niet toegestaan. Die prijs moet klip en klaar zijn. Zoals ook een verblijf in het bos een prijs heeft, bepaald door het belang van het bos waaraan we een stem geven. Tenslotte heeft ook democratie een prijs, omdat dat nu eenmaal een kwestie van geven en nemen is, waartoe we van nature niet zozeer geneigd zijn. Maar daar krijgen we wel heel veel voor terug in de vorm van belevingswaarde, veiligheid, 'jezelf kunnen zijn, mét anderen'. Laten we deze prijs in rekening brengen en het daarbij laten.

[Kosten-baten analyse Bosclub](#)

Dit brengt me bij het volgende. De Bosclub heeft een eerste aanzet gepresenteerd voor een kosten-batenanalyse. Daarvan hebben we van jou nog geen reactie ontvangen. Op dit punt menen wij dat de bal op dit moment bij jou – de gemeente – ligt en zien een reactie graag tegemoet.

[Tenslotte](#)

Inmiddels zijn de raadsverkiezingen geweest en vraagt de Bosclub zich af of het al mogelijk is om nader kennis te maken met de nieuwe wethouder.

Tot zover.

Hartelijke groet,

A redacted signature consisting of two thick black horizontal bars.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 13 mei 2022 13:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overeenkomst taxatie Oosterduinen
Bijlagen: Overeenkomst gem - [redacted] - taskforce.docx

Hallo [redacted] en [redacted]

Zoals afgesproken zou ik een voorzet doen voor de opdrachtformulering richting Wijnands. Ik heb van [redacted] het voorbeeld van de overeenkomst tussen park, gemeente en VVP gekregen. Dat voorbeeld heb ik geprobeerd specifiek gemaakt voor deze situatie. In de overwegingen wat we overeenkomen heb ik iets opgeschreven over het proces dat de VvH de opdracht niet mee wil tekenen en ik heb de specifieke uitgangspunten/aannames voor de juridische regeling benoemd. Ik vroeg me af of in deze overeenkomst [redacted] als opdrachtnemer ook niet mee moet tekenen? Anders wordt het in deze situatie een overeenkomst tussen alleen gemeente en VVP.

Waar ik ook nog wat mee worstel is de bijgevoegde procesbeschrijving. Die beschrijft 2 modellen, maar doordat de VvH niet mee ondertekent passen beide modellen niet op onze situatie. Ik zou die wellicht aan kunnen passen, maar dit staat ook al onder de overwegingen van wat we overeenkomen.

Kortom ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Voor de opdrachtverlening naar [redacted] zit ik er aan te denken om deze concept overeenkomst te sturen, waarin de uitgangspunten en het proces beschreven zijn, om daarop een offerte te vragen. Die kan ik dan vervolgens met in acht nemen van het proces, uitgangspunten en voorwaarden in de overeenkomst accepteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  [redacted]
projectleider  [redacted]
 Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD






Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld in deze vertegenwoordigd door....., hierna te noemen 'de gemeente'

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen 'VVP'

Met opmerkingen [redacted] Moet hier taxateur Wijnands ook niet worden genoemd?

Komen het volgende overeen:

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken een methodiek ontwikkeld voor het taxeren, waarbij het park en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVt-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen. Er is geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Huiseigenaren (VvH) waarvan circa 60% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het betreft een vrijwillig lidmaatschap. Vanuit deze achtergrond en het mandaat dat de VvH heeft wensen ze niet gezamenlijk opdracht te verlenen voor een taxatieopdracht. Wel blijven ze graag betrokken bij de taxatieopdracht. Daarom is de concept overeenkomst en opdrachtformulering aan de VvH voorgelegd voor een reactie. Vervolgens is de gemeente alleen opdrachtgever voor de taxatieopdracht.

Doel van de taxatieopdracht is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen.

De taxatieopdracht worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

De gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

De transformatie van de Oosterduinen wordt uiteindelijk bekrachtigd in het wijzigen van een omgevingsplan. In dit stadium is nog niet exact duidelijk hoe de planologisch/juridische regeling voor woningen er uit komt te zien. Wel tekenen de contouren van een regeling zich af in het streefbeeld. Op basis van het streefbeeld worden enkele aannames geformuleerd voor de toekomstige planologisch/juridische regeling voor het omgevingsplan. Deze aannames vormen uitgangspunt voor de taxatieopdracht. Het gaat om de volgende aannames:

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl - info@vitalevakantieparkendrenthe.nl - 0592-365284





- De bestemming van de percelen wordt Bos. Binnen die bestemming krijgt het deel van het perceel dat voor wonen gebruikt mag worden een aanduiding 'wonen'. Binnen die aanduiding is de woning, eventuele bijgebouwen, tuin en eventuele verharding toegestaan. Het deel van het perceel buiten de aanduiding moet ingericht zijn als bos. De aanduiding 'wonen' krijgt per perceel een grootte van 300 m².
- Voor de oppervlakte van bebouwing worden 2 modellen doorgerekend. Het gaat dan om de oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), inclusief aan- uit- en bijgebouwen. De modellen qua oppervlakte zijn 80 m² en 100 m².

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP





Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.





Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsopties na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsopties en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVt;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVt;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde aandachtsstreeple.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 mei 2022 10:59
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Overeenkomst taxatie Oosterduinen
Bijlagen: Overeenkomst gem [REDACTED] - taskforce.docx

Categorieën: Categorie Rood

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.



Beste [REDACTED]

Het is de bedoeling dat de gemeente opdracht geeft aan de taxateur en dat de vereniging opmerkingen maakt m.b.t. de opdrachtverlening. Ik heb wat zaken aangepast (zie bijlage).

Ik denk dat het verstandig is om dit eerst naar [REDACTED] te sturen, dan kan hij zijn eventuele opmerkingen hierop maken en zijn offerte mailen. Zodra de offerte dan binnen is, kun je dit ook verwerken in de opdracht. Duidelijk zo?

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]
RICS Registered Valuer /Recognised European Valuer
RM Register Makelaar

[REDACTED]
9408 CN Assen

Tel: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Internet: www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl

Kamer van Koophandel: 04082105



RICS
Registered Valuer



vastgoedpro

HISWA
RECROON
TOP SUPPLIER

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Recratief Bedrijfsmakelaars BV sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending. This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). Recratief Bedrijfsmakelaars BV rules out any and every liability resulting from any electronic transmission

Van: [redacted]

Datum: vrijdag, 13 mei 2022 om 13:23

Aan: [redacted]
[redacted]

Onderwerp: Overeenkomst taxatie Oosterduinen

Hallo [redacted] en [redacted]

Zoals afgesproken zou ik een voorzet doen voor de opdrachtformulering richting [redacted]. Ik heb van [redacted] het voorbeeld van de overeenkomst tussen park, gemeente en VVP gekregen. Dat voorbeeld heb ik geprobeerd specifiek gemaakt voor deze situatie. In de overwegingen wat we overeenkomen heb ik iets opgeschreven over het proces dat de VvH de opdracht niet mee wil tekenen en ik heb de specifieke uitgangspunten/aannames voor de juridische regeling benoemd. Ik vroeg me af of in deze overeenkomst [redacted] als opdrachtnemer ook niet mee moet tekenen? Anders wordt het in deze situatie een overeenkomst tussen alleen gemeente en VVP.

Waar ik ook nog wat mee worstel is de bijgevoegde procesbeschrijving. Die beschrijft 2 modellen, maar doordat de VvH niet mee ondertekent passen beide modellen niet op onze situatie. Ik zou die wellicht aan kunnen passen, maar dit staat ook al onder de overwegingen van wat we overeenkomen.

Kortom ik ben benieuwd naar jullie reactie.

Voor de opdrachtverlening naar [redacted] zit ik er aan te denken om deze concept overeenkomst te sturen, waarin de uitgangspunten en het proces beschreven zijn, om daarop een offerte te vragen. Die kan ik dan vervolgens met in acht nemen van het proces, uitgangspunten en voorwaarden in de overeenkomst accepteren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  [redacted]
projectleider  [redacted]
 Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD






Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld in deze vertegenwoordigd door....., hierna te noemen 'de gemeente'

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen 'VVP'

[\[redacted\] toevoegen](#)

[VvH toevoegen](#)

Komen het volgende overeen:

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken een [methodiek-ontwikkeld procesbeschrijving gemaakt \(die als bijlage is bijgevoegd\)](#) voor het taxeren [in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging](#), waarbij het park en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', [laten](#) uitvoeren door een NRVt-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

[De taxatieopdracht wordendient te worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande-bijgevoegde procesbeschrijving.](#)

[VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.](#)

[Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt. De gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.](#)

Afwijkende opdracht:

Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen. Er is geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Huseigenaren (VvH) waarvan circa 60% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het betreft een vrijwillig lidmaatschap. Vanuit deze achtergrond en het mandaat dat de VvH heeft wensen ze niet gezamenlijk opdracht te verlenen voor een taxatieopdracht. Wel blijven ze graag betrokken bij de taxatieopdracht. Daarom is de [ze eoneept-overeenkomst](#) en opdrachtformulering aan de VvH voorgelegd voor een reactie. Vervolgens is de gemeente alleen [de](#) opdrachtgever voor de taxatieopdracht. [De opdracht wordt verstrekt aan Makelaardij \[redacted\]](#)

[De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk](#)

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl - info@vitalevakantieparkendrenthe.nl - 0592-365284

Met opmerkingen [redacted] Moet hier taxateur [redacted] ook niet worden genoemd?

Met opmerkingen [redacted] Ja

heeft opmaak toegepast: Lettertype: (Standaard)
+Hoofdstekst (Calibri)

Met opmaak: Links



Vitale Vakantieparken Drenthe

rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxateur wordt aangesteld als onafhankelijke deskundige en dient te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever of van belanghebbenden.

Doel van de taxatieopdracht is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen. Makelaardij kan voor aanvullende informatie en/of nader advies contact opnemen met de in de procesbeschrijving genoemde derde register-taxateur.

~~De taxatieopdracht worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.~~

~~VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.~~

~~Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A, vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.~~

~~De gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.~~

De transformatie van de Oosterduinen wordt uiteindelijk bekrachtigd in het wijzigen van een omgevingsplan. In dit stadium is nog niet exact duidelijk hoe de planologisch/juridische regeling voor woningen er uit komt te zien. Wel tekenen de contouren van een regeling zich af in het streefbeeld. Op basis van het streefbeeld worden enkele aannames geformuleerd voor de toekomstige planologisch/juridische regeling voor het omgevingsplan. Deze aannames vormen uitgangspunt voor de taxatieopdracht. Het gaat om de volgende aannames:

- De bestemming van de percelen wordt Bos. Binnen die bestemming krijgt het deel van het perceel dat voor wonen gebruikt mag worden een aanduiding 'wonen'. Binnen die aanduiding is de woning, eventuele bijgebouwen, tuin en eventuele verharding toegestaan. Het deel van het perceel buiten de aanduiding moet ingericht zijn als bos. De aanduiding 'wonen' krijgt per perceel een grootte van 300 m².
- Voor de oppervlakte van bebouwing worden 2 modellen doorgerekend. Het gaat dan om de oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), inclusief aan- uit- en bijgebouwen. De modellen qua oppervlakte zijn 80 m² en 100 m².

Aldus getekend (datum en plaats),

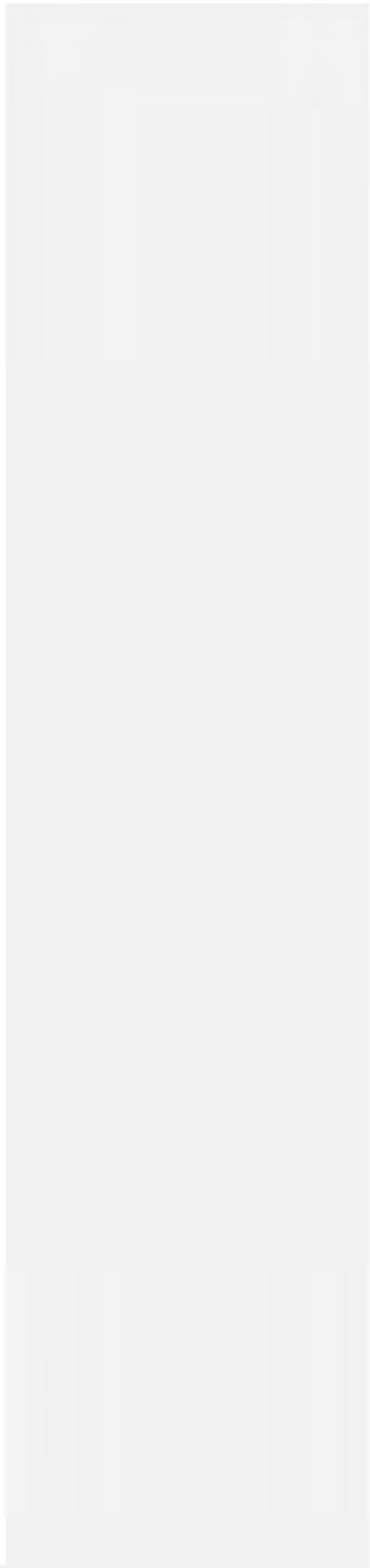
....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP

www.vitalevakantieparkendrenthe.nl - info@vitalevakantieparkendrenthe.nl - 0592-365284







Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.





Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVt;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVt;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde aandachtsstreepte.

[Redacted]
Van: [Redacted]
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 08:57
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Taxatie Oosterduinen
Bijlagen: Overeenkomst gem - taxateur - vvp.docx

Hallo allen,

Dit is de concept opdrachtbeschrijving voor de taxatie. Zoals afgesproken laat ik jullie hierin meelesen. Als ik deze week jullie reactie mag ontvangen dan stuur ik het volgende week door naar Wijnands met de vraag om op basis hiervan een concrete offerte te maken. De offerte zal vervolgens onderdeel worden van de overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
projectleider
[Redacted]
[Redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden
GEMEENTE  NOORDENVELD
↑



Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie op Oosterduinen Norg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld in deze vertegenwoordigd door.....
, hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'VVP'**

Makelaardij Wijnands, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'taxateur'**

Komen het volgende overeen:

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken een procesbeschrijving gemaakt (die als bijlage is bijgevoegd) voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het park en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

De taxatieopdracht dient te worden uitgevoerd zoals beschreven in bijgevoegde procesbeschrijving. VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., derde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt. De gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Afwijkende opdracht/werkwijze:

Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen. Er is geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Huiseigenaren (VvH) waarvan circa 60% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het betreft een vrijwillig lidmaatschap. Vanuit deze achtergrond en het mandaat dat de VvH heeft wensen ze niet gezamenlijk opdracht te verlenen voor een taxatieopdracht. Wel blijven ze graag betrokken bij de taxatieopdracht. Daarom is deze overeenkomst en opdrachtformulering aan de VvH voorgelegd voor een reactie. Vervolgens is de gemeente alleen de opdrachtgever voor de taxatieopdracht. De opdracht wordt verstrekt aan Makelaardij Wijnands.

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxateur wordt aangesteld als onafhankelijke deskundige en dient te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever of van belanghebbenden.

Doel van de taxatieopdracht is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op Oosterduinen zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging



van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen. Makelaardij Wijnands kan voor aanvullende informatie en/of nader advies contact opnemen met de in de procesbeschrijving genoemde derde register-taxateur.

De transformatie van de Oosterduinen wordt uiteindelijk bekrachtigd in het wijzigen van een omgevingsplan. In dit stadium is nog niet exact duidelijk hoe de planologisch/juridische regeling voor woningen er uit komt te zien. Wel tekenen de contouren van een regeling zich af in het streefbeeld. Op basis van het streefbeeld worden enkele aannames geformuleerd voor de toekomstige planologisch/juridische regeling voor het omgevingsplan. Deze aannames vormen uitgangspunt voor de taxatieopdracht. Het gaat om de volgende aannames:

- De bestemming van de percelen wordt Bos. Binnen die bestemming krijgt het deel van het perceel dat voor wonen gebruikt mag worden een aanduiding 'wonen'. Binnen die aanduiding is de woning, eventuele bijgebouwen, tuin en eventuele verharding toegestaan. Het deel van het perceel buiten de aanduiding moet ingericht zijn als bos. De aanduiding 'wonen' krijgt per perceel een grootte van 300 m².
- Voor de oppervlakte van bebouwing worden 2 modellen doorgerekend. Het gaat dan om de oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), inclusief aan- uit- en bijgebouwen. De modellen qua oppervlakte zijn 80 m² en 100 m².

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens taxateur

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsopties na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsopties en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., derde aandachtsstreepje.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 25 mei 2022 11:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie Oosterduinen

Hallo [REDACTED] en anderen,

Hartelijk dank voor jullie reactie en suggestie. Ik heb het verwerkt. Ik ga nu Wijnands vragen hiervoor een concrete offerte uit te brengen, zodat we op basis daarvan verder kunnen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider



GEMEENTE NOORDENVELD

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 22:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Taxatie Oosterduinen

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Hallo [REDACTED]

Mede namens de anderen het volgende.

We zijn akkoord. Wel zou het ons verstandig lijken als je ook voor het aan het bos te onttrekken oppervlak, twee varianten opneemt. Dat maakt de analyse informatiever, omdat we dan de uitkomsten nog beter kunnen interpreteren. In concreto: neem, naast de variant van 300 m2, graag ook een variant van 400 m2 op. Daarmee lopen we niet vooruit op enig besluit, maar willen we vooral de informatiewaarde van de gevraagde taxatie vergroten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 19 mei 2022 08:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Taxatie Oosterduinen

Hallo allen,

Dit is de concept opdrachtbeschrijving voor de taxatie. Zoals afgesproken laat ik jullie hierin meelesen. Als ik deze week jullie reactie mag ontvangen dan stuur ik het volgende week door naar Wijnands met de vraag om op basis hiervan een concrete offerte te maken. De offerte zal vervolgens onderdeel worden van de overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

projectleider

☎ [Redacted]
[Redacted]
📍 Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD

↑



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 25 mei 2022 11:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: Overeenkomst gem - taxateur - vvp
Bijlagen: Overeenkomst gem - taxateur - vvp.docx

Hallo [redacted]

Na het overleg met Oosterduinen en de taskforce Vitale Vakantieparken heb ik een concept overeenkomst gemaakt. Deze overeenkomst zouden we als gemeente en taskforce met jou willen sluiten voor de taxatie van de Oosterduinen. De specifieke uitgangspunten en aannames die je in de taxatie kunt hanteren heb ik er ook in verwerkt. Zou jij kunnen kijken of je hiermee uit de voeten kunt? Zou je vervolgens op basis hiervan een offerte kunnen uitbrengen? Dan wordt die ook onderdeel van de overeenkomst.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
projectleider



Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD



Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie op Oosterduinen Norg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld in deze vertegenwoordigd door..... , hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door , hierna te noemen **'VVP'**

Makelaardij Wijnands, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen **'taxateur'**

Komen het volgende overeen:

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken een procesbeschrijving gemaakt (die als bijlage is bijgevoegd) voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het park en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'.

De taxatieopdracht dient te worden uitgevoerd zoals beschreven in bijgevoegde procesbeschrijving. VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., derde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt. De gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Afwijkende opdracht/werkwijze:

Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen. Er is geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Huiseigenaren (VvH) waarvan circa 60% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het betreft een vrijwillig lidmaatschap. Vanuit deze achtergrond en het mandaat dat de VvH heeft wensen ze niet gezamenlijk opdracht te verlenen voor een taxatieopdracht. Wel blijven ze graag betrokken bij de taxatieopdracht. Daarom is deze overeenkomst en opdrachtformulering aan de VvH voorgelegd voor een reactie. Vervolgens is de gemeente alleen de opdrachtgever voor de taxatieopdracht. De opdracht wordt verstrekt aan Makelaardij Wijnands.

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend. De taxateur wordt aangesteld als onafhankelijke deskundige en dient te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever of van belanghebbenden.

Doel van de taxatieopdracht is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op Oosterduinen zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging



van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen. Makelaardij Wijnands kan voor aanvullende informatie en/of nader advies contact opnemen met de in de procesbeschrijving genoemde derde register-taxateur.

De transformatie van de Oosterduinen wordt uiteindelijk bekrachtigd in het wijzigen van een omgevingsplan. In dit stadium is nog niet exact duidelijk hoe de planologisch/juridische regeling voor woningen er uit komt te zien. Wel tekenen de contouren van een regeling zich af in het streefbeeld. Op basis van het streefbeeld worden enkele aannames geformuleerd voor de toekomstige planologisch/juridische regeling voor het omgevingsplan. Deze aannames vormen uitgangspunt voor de taxatieopdracht. Het gaat om de volgende aannames:

- De bestemming van de percelen wordt Bos. Binnen die bestemming krijgt het deel van het perceel dat voor wonen gebruikt mag worden een aanduiding 'wonen'. Binnen die aanduiding is de woning, eventuele bijgebouwen, tuin en eventuele verharding toegestaan. Het deel van het perceel buiten de aanduiding moet ingericht zijn als bos. Je zou kunnen zeggen dat de aanduiding 'wonen' het erf behorend bij de woning aangeeft. Voor de grootte van de aanduiding 'wonen' worden 2 modellen doorgerekend; 1 met een grootte van 300 m² en 1 met een grootte van 400 m².
- Voor de oppervlakte van bebouwing worden 2 modellen doorgerekend. Het gaat dan om de oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), inclusief aan- uit- en bijgebouwen. De modellen qua oppervlakte zijn 80 m² en 100 m².

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens taxateur

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



Vitale Vakantie- parken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebeoordeling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsopties na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsopties en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., derde aandachtsstreepje.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 07:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: Overeenkomst gem - taxateur - vvp

Hallo [REDACTED]

Zie onderstaand verzoek van [REDACTED]. De vorige vergadering met de Oosterduinen is natuurlijk grotendeels besteedt aan vragen vanuit hun. [REDACTED] heeft zelf ook nog vragen ter verduidelijking. Zou dat volgende week nog ergens kunnen? [REDACTED] is daarna 1 week weg en ik daarna weer 3 weken. Zelf heb ik volgende week ook al redelijk volle agenda, maar als je nog een gaatje hebt laat het me dan weten dan gaan we kijken of het lukt. Met vriendelijke groet,

[REDACTED] projectleider
[REDACTED]
[REDACTED]
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD
↑



From: [REDACTED]
Sent: Thursday, June 2, 2022 9:09:39 AM
To: [REDACTED]
Subject: RE: Overeenkomst gem - taxateur - vvp

Waarschuwing: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Beste [REDACTED]
Kunnen wij even een afspraak maken bij jou op kantoor over de Oosterduinen, hoor wel even. Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op. Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Brink 1
9331 AA Norg
(in de Brinkhof, begane grond, ingang zijde Poiesz)
0592 – 61 39 39
www.makelaardijwijnands.nl
info@makelaardijwijnands.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 25 mei 2022 11:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Overeenkomst gem - taxateur - vvp
Hallo [REDACTED]

Na het overleg met Oosterduinen en de taskforce Vitale Vakantieparken heb ik een concept overeenkomst gemaakt. Deze overeenkomst zouden we als gemeente en taskforce met jou willen sluiten voor de taxatie van de Oosterduinen. De specifieke uitgangspunten en aannames die je in de taxatie kunt hanteren heb ik er ook in

verwerkt. Zou jij kunnen kijken of je hiermee uit de voeten kunt? Zou je vervolgens op basis hiervan een offerte kunnen uitbrengen? Dan wordt die ook onderdeel van de overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

projectleider

Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 21 september 2022 12:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Taxatie Oosterduinen

Hallo [redacted]
Volgens mijn informatie heb ik van jou nog geen offerte/prijs ontvangen. Zou ik die nog van jou kunnen krijgen? Dan kunnen we verder in het proces.
Met vriendelijke groet,

[redacted] projectleider
[redacted]
[redacted]
Raadhuisstraat 1
9301 AA Roden

GEMEENTE  NOORDENVELD



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 september 2022 15:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]



Beste [REDACTED]

[REDACTED] vindt het wat lastig omdat bij hem het meer dan 400 objecten betreft. Ik heb een en ander telefonisch nogmaals aan hem uitgelegd, maar heb toch maar even een afspraak met hem gemaakt (volgende week donderdag). Dit wilde hij graag.

Dit even ter informatie.

Met vriendelijke groeten,



[REDACTED]
RICS Registered Valuer /Recognised European Valuer
RM Register Makelaar

[REDACTED]
9408 CN Assen

Tel: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Internet: www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl

Kamer van Koophandel: 04082105



RICS
Registered Valuer



vastgoedpro



Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Recratief Bedrijfsmakelaars BV sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending. This e-mail is intended exclusively for the addressee(s), and may not be passed on to, or made available for use by any person other than the addressee(s). Recratief Bedrijfsmakelaars BV rules out any and every liability resulting from any electronic transmission.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 december 2022 13:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Oosterduinen
Bijlagen: Rapportage Oosterduinen.pdf

Beste [REDACTED]

Hierbij het lang verwachte document, mede met dank aan [REDACTED] Nota stuur ik in januari. [REDACTED]).

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen, neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Brink 1
9331 AA Norg
(in de Brinkhof, begane grond, ingang zijde Poiesz)
0592 – 61 39 39

www.makelaardijwijnands.nl
info@makelaardijwijnands.nl

Deskundige rapportage


*Waardeverandering wijziging
bestemming Recreatie in Wonen*

Vakantiepark Oosterduinen te Norg



Datum deskundige rapportage: 29 november 2022
Waardepeildatum: 3 november 2022

Deskundige:

De heer 
Makelaardij o.g. Wijnands

Controlerend taxateur:

De heer 
Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.

Even weten wie U kiest....

www.makelaardijwijnands.nl

Persoonlijke diensten verrichten wij volgens de NVM voorwaarden en onze informatie verstrekken wij steeds vrijblijvend.

Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	3
2.	Doel van de rapportage/ te taxeren belang	7
3.	Verklaringen van de deskundige	10
4.	Planologie	13
5.	Waardering	16

Even weten wie u kiest

 MAKELAARDIJ
WIJNANDS



1. Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Opdracht verstrekt door:	De heer [REDACTED]
Telefoonnummer(s):	+31 (0)88 050 82 064
Emailadres:	[REDACTED]

Naam opdrachtgever:	Gemeente Noordenveld
Adres opdrachtgever:	Raadhuisstraat 1
Postcode en woonplaats:	9301 AA te Roden

Hierna te noemen opdrachtgever.

1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Makelaardij o.g. Wijnands
Adres:	Brink 1
Postcode en woonplaats:	9331 AA Norg
Internetpagina:	https://www.makelaardijwijnands.nl
Taxateur:	De heer [REDACTED]
Telefoon:	+31 (0)592 613 939 en/of +31 (0)6 4605 5895
E-mailadres:	info@makelaardijwijnands.nl

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	<ul style="list-style-type: none">✓ Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), sectie Wonen;✓ Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register-Makelaar (RM). Kamer: Wonen

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeente Noordenveld
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiewerkzaamheden van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeente Noordenveld

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport "deskundige of taxateur" vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur:

De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register:

Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT:

De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object:

Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Vakantiepark Oosterduinen.

1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	De heer [REDACTED]
Telefoon:	+31 (0)592 462 844 of +31 (0)6 2232 1010
E-mailadres:	[REDACTED]
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023



Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); ✓ Als Top Supplier van de branchevereniging Hiswa-Recron; ✓ Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro
Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Bedrijfsmatig Vastgoed; ✓ Groot Zakelijk Vastgoed; ✓ WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed
Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.

1.3 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	25 mei 2022 (per email)
Waardepeildatum:	3 november 2022
Opnamedatum:	3 november 2022. <i>Hierbij dient opgemerkt te worden dat de deskundige regelmatig het betreffende vakantiepark bezoekt als makelaar/taxateur o.z. en dus zelf goed bekend is met de situatie ter plaatse</i>
Opname door:	De heer ██████████
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf <i>niet</i> aanwezig bij de opname ter plaatse
Verklaring opdrachtgever:	In verband met de opdrachtverstrekking heeft er een overleg plaatsgevonden bij de opdrachtgever, d.d. <i>30 augustus 2022</i> . Bij dit overleg waren de opdrachtgever, de deskundige en de overkoepelend taxatieregisseur aanwezig. De overkoepelend taxatieregisseur was hierbij aanwezig als overkoepelend taxatieregisseur aangesteld door de taskforce Vitale Vakantieparken
Overleg overkoepelend taxatieregisseur:	De deskundige en de overkoepelend taxatieregisseur hebben een persoonlijk overleg met elkaar gehad op het kantoor van de deskundige op respectievelijk: <i>29 september 2022</i> en op <i>3 november 2022</i> . In het overleg op 3 november 2022 heeft de deskundige aan de overkoepelend taxatieregisseur gevraagd om op te treden als controlerend taxateur
Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft <i>geen</i> afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend
Concepten:	Er zijn <i>geen</i> concepten verstrekt
Afwijking in procenten of euro's:	Niet van toepassing

2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen "de taxatieopdracht", laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen "taxateur".

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen. Er is hierbij geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Huiseigenaren (VvH) waarvan circa 60% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het betreft een vrijwillig lidmaatschap. Vanuit deze achtergrond en het mandaat dat de VvH heeft wensen ze niet gezamenlijk opdracht te verlenen voor een taxatieopdracht. De gemeente heeft daarom besloten om alleen de opdrachtgever te zijn voor de opdracht.

De opdracht is verstrekt aan de heer H. (Henk) Wijnands van Makelaardij o.g. Wijnands, die vervolgens gevraagd heeft aan de overkoepelend taxatieregisseur om zijn taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Vakantiepark Oosterduinen is een bijzonder vakantiepark met circa 430 recreatiewoningen, die allemaal variëren in bouwwijze en kaveloppervlakte. De kavels variëren in grootte van circa 500 m² tot circa 5.000 m². Alle percelen zijn verkaveld (c.q. individueel verkocht) en er is overwegend sprake van permanente bewoning.

Het vakantiepark is onderverdeeld in vakken. De gemeente Noordenveld en de werkgroep vindbaarheid van de Vereniging van Huiseigenaren Oosterduinen (VvHO) zijn al geruime tijd bezig met het maken van voorstellen voor naamgeving van de bestaande lanen en paden in de Oosterduinen.

De gemeente heeft reeds per 1 juli jl. de namen (en huisnummers en postcodes) van Karrepad (onderdeel Z-vak) en Grote Kampweg (onderdeel G-vak) officieel vastgesteld. Per 1 oktober jl. is dat ook gebeurd voor de namen (en huisnummers en postcodes) van Grote Kampweg en Eekhoornlaan (beide onderdeel Z-vak) en van Berkenlaan, Koekoekslaan, Sparrenlaan en Vosjeslaan (alle vier F-vak).

Per 1 november zijn de namen van alle overige lanen en paden in de andere vakken, behalve die van het D-vak, vastgesteld. De namen van de lanen en paden in het D-vak worden naar verwachting per 1 februari a.s. vastgesteld. Zodra alle namen zijn vastgesteld, zal er een nieuwe (wegen)kaart van de Oosterduinen worden gemaakt.

2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is:

Inzicht geven in de waardeontwikkeling van de grond op het Vakantiepark Oosterduinen na een bestemmingswijziging van "Recreatie-Verblijfsrecreatie 4" naar "Wonen".

Het doel dus om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op Vakantiepark Oosterduinen zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven. De waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen blijft buiten beschouwing.

De transformatie wordt uiteindelijk bekrachtigd in het wijzigen van een omgevingsplan. In dit stadium is nog niet exact duidelijk hoe de planologisch/juridische regeling voor woningen er uit komt te zien. Wel tekenen de contouren van een regeling zich af in het streefbeeld. Op basis van het streefbeeld zijn enkele aannames geformuleerd voor de toekomstige planologisch/juridische regeling voor het omgevingsplan. Deze aannames vormen het uitgangspunt voor de taxatieopdracht. Het gaat om de volgende aannames:

- ✓ De bestemming van de percelen wordt "Bos". Binnen die bestemming krijgt het deel van het perceel dat voor wonen gebruikt mag worden een aanduiding "Wonen". Binnen die aanduiding zijn de woning, eventuele bijgebouwen, tuin en eventuele verharding toegestaan. Het deel van het perceel buiten de aanduiding moet ingericht zijn als bos. De aanduiding "Wonen" betreft dus het erf behorend bij de woning. Voor de grootte van de aanduiding "Wonen" dienen 2 modellen te worden doorgerekend; één met een grootte van 300 m² en één met een grootte van 400 m²;
- ✓ Voor de oppervlakte van de bebouwing dienen 2 modellen te worden doorgerekend. Het gaat dan om de oppervlakte van de woning (hoofdgebouw), inclusief aan- uit- en bijgebouwen. De modellen qua oppervlakte zijn 80 m² en 100 m².

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:

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

Even weten wie u kiest

 MAKELAARDIJ
WIJNANDS



Professionele taxatiedienst

De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Er is derhalve sprake van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:

Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRV T Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Algemene uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

- ✓ In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik;
- ✓ Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object;
- ✓ Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- ✓ In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

3. Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur. Zoals vermeld betreft het een wettelijke taxatie.

Schatting:

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit

- ✓ Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- ✓ Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren;
- ✓ Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1. Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart <i>niet</i> in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	De opdracht is verstrekt door de gemeente per email. Door de deskundige is zelf <i>geen</i> opdracht opgesteld
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen</i> wijzigingen gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend



Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website
-------------------	---

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- ✓ Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object. De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies;
- ✓ Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object;
- ✓ Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

3.3. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grillig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen.

Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Na de uitbraak van de pandemie is het mogelijk geworden om het effect hiervan te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de verblijfsrecreatieve sector is er overwegend sprake van een positief effect. Er zijn echter uitzonderingen in deze sector (zoals groepsverblijven).

Een effect van de geopolitieke onrust als gevolg van de oorlog in Oekraïne is (nog) niet direct zichtbaar in de recreatiesector. Wel is het merkbaar dat er minder kandidaten zijn die een recreatiewoning willen kopen en dat kandidaat-kopers voorzichter zijn geworden. Dit met name door de extreem opgelopen inflatie (door prijsstijgingen van met name grondstoffen zoals olie, gas en voedsel) en de oplopende rente (waardoor de financierbaarheid afneemt).

In het derde kwartaal van dit jaar zijn de huizenprijzen met 5,8% gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor. De woningmarkt heeft hiermee een keerpunt bereikt. Deze trend zet zich doorgaans voort in de recreatieve markt.

We bevinden ons nu in een periode van grote onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- ✓ Informatievoorziening;
- ✓ Een gebrek aan marktinformatie;
- ✓ Onzekerheden rond PFAS en besluit PAS;
- ✓ Algemene taxatie onnauwkeurigheid;
- ✓ Schattingsonzekerheid Coronavirus Disease 2019 (Covid-19);
- ✓ Oorlog in Oekraïne;
- ✓ De overige marktomstandigheden.

3.7 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4. Planologie

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie plankaart:



Even weten wie u kiest

MAKELAARDIJ
WIJNANDS

Bestemmingsplan:	Norgerduinen
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld 2011-12-21)
Identificatie:	NL.IMRO.1699.2009BP003-vg02
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Noordenveld
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkel bestemming:	Recreatie-Verblijfsrecreatie 4
Dubbel bestemming:	Waarde – Archeologie
Gebiedsaanduidingen:	Deels functie-aanduiding bos (hier is geen bebouwing op toegestaan)

Deze voor 'recreatie – verblijfsrecreatie 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ✓ Behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
- ✓ Dagrecreatie;
- ✓ Verblijfsrecreatie, in de vorm van recreatiewoningen¹;
- ✓ Verkeer, uitsluitend voorzover het bestaande wegen betreft;
- ✓ Nutsvoorzieningen;
- ✓ Bos, ter plaatse van de aanduiding 'bos'.

Bijzonderheden:

- ✓ Het aantal recreatiewoningen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, met dien verstande dat op perceel Oosterduinen B24, kadastraal bekend NOR00, sectie D nr. 1606 één recreatiewoning mag worden gebouwd;
- ✓ Voor recreatiewoningen geldt dat uitsluitend de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen op de bestaande locatie zijn toegestaan;
- ✓ De goot- en bouwhoogte bedragen voor recreatiewoningen niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6,5 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, voorzover deze meer bedragen en voor bijgebouwen en aan-/uitbouwen niet meer dan respectievelijk 2,5 meter en 4,5 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, voorzover deze meer;
- ✓ Voor de recreatiewoning op het perceel Oosterduinen B24 geldt o.a. dat de oppervlakte, inclusief aan-/uitbouwen, kelders en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 80 m² en dat de inhoud inclusief aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 350 m³ bedraagt.

De doeleinden ten aanzien van natuurlijke en landschappelijke waarden worden nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

¹ Uit de begrippenlijst van het bestemmingsplan blijkt dat hieronder verstaan wordt: "een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen andere caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat of die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende beperkte niet aaneengesloten gedeelten van het jaar als recreatieverblijf te worden gebruikt".

Abiotische kenmerken:

- ✓ Geomorfologisch van belang zijnde, bijzonder stuifzandgebied met veel microreliëf;
- ✓ Lage grondwaterstand, daardoor weinig sloten;
- ✓ Het plangebied ligt in zijn geheel in een inzigtgebied.

Biotische kenmerken:

- ✓ Botanisch rijk bos;
- ✓ Natuurlijke en landschappelijke waarde van houtopstanden;
- ✓ Monumentale en/of waardevolle individuele bomen;
- ✓ Soortenrijke beplanting, met name de Molenduinen;
- ✓ Verspreide vennen en heide;
- ✓ Gevarieerde broedvogelbevolking en roofvogels (havik en sperwer);
- ✓ Rijke ondergroei van loofhoutsoorten;
- ✓ Amfibieën en insecten bij vennen en heide.

Cultuurhistorische/landschappelijke kenmerken:

- ✓ Overgangen van hoog en droog bos naar lage en natte veentjes;
- ✓ Overgangen van open stuifzanden naar dichte bossen;
- ✓ Coulissen afgewisseld door bos;
- ✓ (Zomer) huisjesterreinen en campings in met name de Langeloërdunnen.

Middels een omgevingsvergunning kan o.a. afgeweken worden van de bestemmingsplanvoorschriften bij het herbouwen van een bestaande recreatiewoning (in afwijking van de bestaande locatie of voor het uitbreiden van een bestaande recreatiewoning) met dien verstande dat o.a.:

- De oppervlakte inclusief aan-/uitbouwen, kelders en bijgebouwen niet meer dan 80 m² bedraagt en dat de inhoud van een recreatiewoning inclusief aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 350 m³ bedraagt;
- De oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 20 m² mag bedragen, met dien verstande dat geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan;
- De onderlinge afstand tussen recreatiewoningen minimaal 25 meter bedraagt. In het geval handhaving van de afstand niet haalbaar is, kan een geringere afstand worden toegestaan;
- De afstand tot de perceelsgrens ten minste 5 meter bedraagt, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- De afstand tot de bestemmingsgrens en tot de grens van de aanduiding 'recreatiewoningen' ten minste 10 meter bedraagt, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

Conclusie:

De deskundige gaat ervan uit dat hetgeen hiervoor vermeld staat, de voorschriften in de huidige en in de toekomstige staat betreffen. En verder dat er mogelijk ook (conform opdracht) grotere (recreatie-) woningen zijn toegestaan (100 m²).

5. Waardering

5.1 Gehanteerde methodiek

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gebruik gemaakt van de comparatieve taxatiemethode. De comparatieve benadering is een taxatiemethode waarbij op basis van in de markt gerealiseerde transacties een vergelijk tussen verschillende vastgoedobjecten gemaakt kan worden.

In de praktijk van de (recreatie-) woningmakelaardij worden regelmatig woningen en recreatiewoningen verkocht. Door dergelijke transactiesommen te analyseren en terug te rekenen heeft de deskundige een beeld gekregen van de onderliggende grondwaarden. Het beeld dat hierdoor is ontstaan is dat de transacties divers zijn, waarbij o.a. de kwaliteit en luxe van de opstal, de ligging, als de perceelsoppervlakte van (grote) invloed zijn.

De deskundige heeft met name transacties woningen en recreatiewoningen (waarin niet permanent gewoond wordt of mag worden) in en rondom Norg beoordeeld. De deskundige heeft bewust geen rekening gehouden met de transacties die hebben plaatsgevonden op het vakantiepark Oosterduinen zelf, vanwege het feit dat niet vastgesteld kan worden wat de invloed is van het speculatieve karakter m.b.t. de huidige situatie.

Deze transactiesommen zijn doorgenomen met de controlerend taxateur. Verder worden er momenteel bouw kavels voor zowel woningbouw (Oosterveld) als voor recreatiewoningen (Boscamping Langeloërduinen) aangeboden. Hier heeft de deskundige rekening meegehouden.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde

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

Waar in deze rapportage "waarde" staat dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

5.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan (verblijfsrecreatie) en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen. Het uitgangspunt hierbij is een gemiddelde kavel van 300 m² of 400 m². Dit is echter niet representatief is voor het object, rekening houdende met de gemiddelde kaveloppervlakten ter plaatse. De deskundige heeft daarom ook een inschatting gemaakt van de extra waarde van de overige bosgronden, rekening houdende met de bestemming.

De deskundige heeft op basis van zijn kennis en ervaring eerst een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de ondergrond van een bouwrijpe kavel, op basis van de huidige bestemming (verblijfsrecreatie) en vervolgens op basis van de toekomstige bestemming (wonen).

De deskundige heeft dit als volgt vastgesteld:

Waarde in de huidige staat (verblijfsrecreatie):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaal
300	€ 216,66	€ 65.000,00
400	€ 187,50	€ 75.000,00

Waarde in de toekomstige staat (wonen):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaal
300	€ 316,66	€ 95.000,00
400	€ 262,50	€ 105.000,00

Conclusie:

De waarde zal toenemen met € 30.000,00. De deskundige is hierbij uitgegaan van de huidige bebouwingmogelijkheden (80 m²). Als de bebouwingmogelijkheden toenemen naar 100 m² wordt het verschil iets groter. De deskundige schat in dat het waardeverschil dan € 35.000,00 zal bedragen.

De deskundige heeft er rekening meegehouden dat er sprake is van wonen in het bos (meerwaarde) en dat de infrastructuur op het park in eigendom is bij het vakantiepark zelf (negatieve invloed). Als de infrastructuur in eigendom zou zijn bij de gemeente dan zal dat effect bij verkoop echter niet te zien zijn in de daadwerkelijke koopsom die een eventuele koper bereid is om te betalen.

Tenslotte dient opgemerkt te worden dat uitgegaan is van gemiddelde kavels. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park. Tenslotte zijn de kavels op het park een stuk groter dan waarvan uitgegaan is. De meerwaarde van bosgrond die in eigendom is, maar waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn, is doorgaans beperkt tot circa € 1,5 tot € 2,00 per m². Dit is afhankelijk van de kaveloppervlakte. Hoe groter de kavel, hoe lager de meerwaarde per m² is.

5.3 Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ✓ Eigen database van de deskundige;
- ✓ Informatie opdrachtgever;
- ✓ Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl);
- ✓ Database NVM;
- ✓ Waarneming deskundigen.

5.4 Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend,

Norg, 29 november 2022

De heer [redacted]
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 29 november 2022

[redacted]
De heer [redacted]
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

Even weten wie U kiest

Voor aankoop,

verkoop en

taxaties naar



MAKELAARDIJ

WIJNANDS

Brink 1, 9331 AA NORG

Telefoon 0592-613939

info@makelaardijwijnands.nl

www.makelaardijwijnands.nl

Even weten wie U kiest....

www.makelaardijwijnands.nl

Persoonlijke diensten verrichten wij volgens de NVM voorwaarden en onze informatie verstrekken wij steeds vrijblijvend.