

# TAXATIERAPPORT

Perceel aan de Molenvlietweg 24 te Aalsmeer



Datum: 4 februari 2026

---

## Colofon

<b>Taxatierrapport:</b>	Perceel aan de Molenvlietweg 24 te Aalsmeer
<b>Opdrachtgever:</b>	Gemeente Aalsmeer
<b>Eigenaar:</b>	Gemeente Aalsmeer
<b>Waardepeildatum:</b>	5 februari 2025
<b>Datum opname:</b>	5 februari 2025
<b>Rapportdatum concept:</b>	24 december 2025
<b>Rapportdatum definitief:</b>	4 februari 2026
<b>Taxateur:</b>	ing. G.J. Versteeg RT
<b>Toetsers Plausibiliteit:</b>	ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT
<b>Doel:</b>	Deze taxatie wordt opgesteld om de marktwaarde van het onderhavige vastgoed voor opdrachtgever inzichtelijk te maken, ter voorbereiding op een (mogelijke) eigendomsoverdracht.

**Rapportnummer:** TR25172

T 026 - 3037303  
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605  
Komkleiland 27, 6666 ME Heteren



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Algemene informatie</b>	<b>5</b>
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Taxateur	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	6
1.5	Toepasselijke reglementen	6
1.6	Waardepeildatum	6
1.7	Opname	7
1.8	Gehanteerde valuta	7
1.9	Ontvangen stukken	7
1.10	Opdrachtvoorwaarden en werkwijze	7
1.11	Onafhankelijkheid taxateur	8
1.12	Tuchtrecht	8
1.13	Aansprakelijkheid	8
1.14	Dossiervorming	9
1.15	Plausibiliteitsverklaring	9
<b>2</b>	<b>Het betrokken vastgoed</b>	<b>10</b>
2.1	Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding	10
2.2	Betrokken belang	11
2.3	Publiekrechtelijke beperkingen	11
2.4	Eigenaar	11
2.5	Zakelijke rechten	11
2.6	Persoonlijk rechten, gebruikers	11
2.7	Algemene omschrijving van het object	12
2.8	Onderhoudstoestand, onderhoudskosten en renovatie	14
2.9	Bodemkaart	14
2.10	Planologie	14
2.11	Vergunningen	16
2.12	Duurzaamheid	16
2.13	Productie- en betalingsrechten	16
2.14	Milieu	16
2.15	Fiscale aspecten	17
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten en onderbouwingen</b>	<b>18</b>
3.1	Gehanteerde waarde	18
3.2	Taxatiebenaderingen	18
3.3	Optimale aanwending (HaBU)	19
3.4	Courantheid	19
3.5	Uitgangspunten en overwegingen	20
3.6	Referenties	20
3.7	Marktomstandigheden	22
3.8	Gevoeligheidsanalyse	24
3.9	Backtest	24
3.10	Taxatieonzekerheid	24
3.11	Toelichting op deze taxatie	25
<b>4</b>	<b>Taxatie</b>	<b>26</b>
4.1	Marktwaaarde	26

## Bijlagen

1. Rekenblad taxatie
2. Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed
3. Kadastrale gegevens
4. Planologie
5. Plausibiliteitsverklaring

## 1 Algemene informatie

### 1.1 Opdrachtgever

Gemeente Aalsmeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 1431 EH te Aalsmeer.

Contactpersoon namens opdrachtgever: de heer S. Samaoui, bereikbaar via telefoonnummer: 020 – 5404044 en e-mailadres: [s.samaoui@amstelveen.nl](mailto:s.samaoui@amstelveen.nl).

### 1.2 Taxateur

Deze taxatie is opgesteld door de heer ing. G.J. Versteeg RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT170220547, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., Komkleiland 27, 6666 ME te Heteren.

De taxateur handelt als extern en onafhankelijk taxateur voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoet aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateur houdt zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateur die de taxatie opstelt moet voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. De taxateur heeft geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVV.

De taxatie is opgesteld door de heer Versteeg die door jarenlange grondverwerving in het aangrenzende plangebied Green Park Aalsmeer en ook voor andere aankopen in de omgeving van Aalsmeer genoegzaam bekend is met de plaatselijke marktomstandigheden. De heer Versteeg is ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, maar acht zich gelet op zijn ervaring en werkzaamheden in dit gebied bekwaam om de taxatie op te stellen. De taxatie wordt qua plausibiliteit getoetst door taxateur de heer Bijsterbosch, die is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

### 1.3 Project en aanleiding

De gemeente is voornemens om het hierna omschreven vastgoed openbaar te verkopen. Opdrachtgever wil geïnformeerd worden over de marktwaarde van de betrokken percelen. In 2025 heeft de gemeente het aangrenzende perceel, dat in vergelijkbare omstandigheden verkeerde, verkocht. Deze koper is nu ook kandidaat koper voor deze kavel, zodat er op termijn een geheel van kan worden gemaakt.

#### 1.4 Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het voorlichten van de opdrachtgever over de marktwaarde van het betrokken object.

#### 1.5 Toepasselijke reglementen

De taxatie betreft een volledige taxatie (full valuation) en is verricht en gerapporteerd in overeenstemming met de IVS-taxatiestandaarden, het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, het Reglement Kamers van het NRVT en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

In het Reglement Definities van het NRVT wordt onderscheid gemaakt tussen een 'gewone' taxatie en een 'wettelijke' taxatie. De 'gewone' taxatie betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD) en is als volgt omschreven: *'Het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.'*

De wettelijke taxatie is als volgt omschreven: *'Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.'*

Deze taxatie is een PTD als bedoeld in het Reglement Definities.

De opdracht wordt als volgt omschreven:

- Gemeente is voornemens betrokken vastgoed te verkopen en heeft taxateur verzocht om nader te worden geïnformeerd over de te verwachten marktwaarde bij de beoogde verkoop. Het betrokken vastgoed is in verhuurde staat. Er is een vaststellingsovereenkomst met de gebruiker, waarbij een einddatum van het gebruik is bepaald op 31 december 2026. Het vastgoed zal dan ook nog een jaar in gebruik zijn bij derden, niet zijnde de koper.
- Het betrokken vastgoed wordt gewaardeerd waarbij taxateur uitgaat van de situatie zonder het recht van opstal. De loods die nu nog op het terrein aanwezig is zal door vertrekkende gebruiker worden gesloopt.
- Het te waarden vastgoed heeft dus betrekking op een alsdan onbebouwd perceel, met de functie bedrijventerrein.

#### 1.6 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum 5 februari 2025. Dit betreft de datum van de opname.

## 1.7 Opname

De opname heeft plaatsgevonden op 5 februari 2025. De taxateur heeft het object aan de buitenzijde opgenomen en geconstateerd dat er sprake is van een verhard buitenterrein met betonverhardingen en hekwerken. Er is tevens een loods op het terrein aanwezig, deze wordt op basis van de gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst door de huidige gebruiker verwijderd. Deze loods maakt geen onderdeel uit van onderhavige taxatie en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Voor zover aan taxateur bekend hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de waarde van het betrokken vastgoed.

## 1.8 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

## 1.9 Ontvangen stukken

De taxateur heeft de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de taxatie gebruikt:

- Getekende vaststellingsovereenkomst Molenvlietweg 24, getekend op 1 februari 2023 en 6 februari 2023;
- Huurovereenkomst kadastraal perceel gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 5372 ged., ondertekend op 30 november 2012;
- Bodemonderzoek Molenvlietweg, ontvangen 3 december 2025.

Daarnaast heeft taxateur gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)
- [www.kadata.nl](http://www.kadata.nl)
- [www.agrimeter.nl](http://www.agrimeter.nl)
- [www.vastgoeddata.nl](http://www.vastgoeddata.nl)
- [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

## 1.10 Opdrachtvoorwaarden en werkwijze

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateur) is geen opdrachtbrief opgesteld. Het verzoek voor deze taxatie is per mail ontvangen op 13 juli 2023. De schriftelijke opdrachtbevestiging (inkoopnummer gemeente) is per mail d.d. 13 juli 2023 van opdrachtgever ontvangen. Daarna heeft de opdracht enige tijd stilgelegen in verband de nog lopende werkzaamheden op het aangrenzende perceel Molenvlietweg 22. In 2025 zijn de werkzaamheden op verzoek van opdrachtgever weer opgepakt.

Er heeft met de opdrachtgever diverse malen telefonisch en per mail overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateur doorgenomen. Op basis van de verkregen informatie en de ontvangen documenten is taxateur tot verdere uitwerking overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 24 december 2025 toegezonden en op 20 januari 2026 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgever zijn als volgt samengevat:

- Het concept rapport is als SOW advies opgesteld. Opdrachtgever wil het definitieve rapport graag als PTD taxatie uitgewerkt zien.

De opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassingen van de taxatie met meer dan 5%, omdat met betrekking tot de bedragen geen aanpassingen hebben plaatsgevonden. Het definitieve rapport is opgesteld op 4 februari 2026.

### **1.11 Onafhankelijkheid taxateur**

De taxatieactiviteiten van De Lorijn raadgevers o.g. vallen onder het algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT. Doelstelling van deze regels is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstremgeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

### **1.12 Tuchtrect**

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2020 en (aanvullend) het tuchtrect van het NRVT van toepassing.

### **1.13 Aansprakelijkheid**

Ten aanzien van de inhoud van deze taxatie aanvaard ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit de taxatie worden vermenigvuldigd.

#### **1.14 Dossiervorming**

De Lorijn raadgevers o.g. volgt de NRVV-definitie en de IVS 102-30 standaard inzake dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbevestiging, correspondentie, objectinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, gegevens van de opname, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s) en het taxatierapport.

#### **1.15 Plausibiliteitsverklaring**

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur. Dit rapport is op plausibiliteit getoetst door ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT (zie bijlage 5).

## 2 Het betrokken vastgoed

### 2.1 Omschrijving, plaatselijke en kadastrale aanduiding

Het betrokken vastgoed betreft een nog verder bouwrijp te maken bouwperceel met verharding, gelegen aan de Molenvlietweg 24 te Aalsmeer en is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (ha)	Bijzonderheden
Aalsmeer	B	11115	0.13.63	-
Aalsmeer	B	9188	0.02.68	Recht van opstal van toepassing

Bron: Kadaster (bijlage 3)

Peildatum: 15 december 2025

Bovenstaande percelen hierna te vermelden als: '11115' en '9188'.



Ligging betrokken vastgoed.

## 2.2 Betrokken belang

Het betrokken belang betreft de volledige eigendom van het te waarden vastgoed.

## 2.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de kadastrale eigendomsinformatie zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

## 2.4 Eigenaar

Het betrokken vastgoed is blijkens de kadastrale eigendomsinformatie eigendom van gemeente Aalsmeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 1431 EH te Aalsmeer.

## 2.5 Zakelijke rechten

Op de kadastrale eigendomsinformatie van perceel 9188 is een zakelijk recht vermeld, namelijk een 'recht van opstal' met einddatum 31 december 2022. Deze datum is dus geëxpireerd. Het recht van opstal staat blijkens de kadastrale eigendomsinformatie op naam van:

- Voor 1/2<sup>e</sup> deel, **de heer A. van Wanrooij**, geboren op 7 december 1959 te Amsterdam, wonende aan de Leeghwaterstraat 46, 1433 BJ te Kudelstaart, betrokken samenwerkingsverband **Autorecyclingbedrijf Het Wiel V.O.F.** gevestigd aan de Molenvlietweg 24, 1432 GW te Aalsmeer;
- Voor 1/2<sup>e</sup> deel, **mevrouw M. van Oostveen**, geboren op 12 februari 1964 te Aalsmeer, wonende aan de Leeghwaterstraat 46, 1433 BJ te Kudelstaart, betrokken samenwerkingsverband **Autorecyclingbedrijf Het Wiel V.O.F.** gevestigd aan de Molenvlietweg 24, 1432 GW te Aalsmeer.

Opdrachtgever heeft aangegeven dat met de huidige huurder van het terrein een vaststellingsovereenkomst is gesloten, inhoudende dat de huurder het terrein per 31 december 2026 ontruimd oplevert en daarbij tevens de nu nog aanwezige loods zal hebben gesloopt. De loods is op basis van voornoemd opstalrecht juridisch eigendom van de huurder. Het betrokken vastgoed wordt derhalve gewaardeerd als een lege ontruimde bouwkaavel zonder het recht van opstal en ook zonder de nu nog aanwezige loods.

Op de kadastrale eigendomsinformatie van perceel 11115 zijn geen zakelijke rechten vermeld.

## 2.6 Persoonlijk rechten, gebruikers

Het te waarden vastgoed wordt gebruikt door voornoemde personen. Volgens de vaststellingsovereenkomst eindigt het gebruik per 31 december 2026.

## 2.7 Algemene omschrijving van het object

Het te waarden vastgoed betreft een afgesloten verhard terrein gelegen in de omgeving van Schiphol en het dorp Aalsmeer. Het terrein ligt op het bedrijventerrein Molenvliet, tegen het bedrijventerrein Green Park van Aalsmeer (zie onderstaande afbeelding).



*Omgeving betrokken vastgoed*

Het terrein is voor het grootste gedeelte verhard met gestorte betonplaten met dicht gemaakte dilatatievoegen en is omheind met deels tijdelijke en deels met vaste hekken. Er is bebouwing op het terrein aanwezig in de vorm van een loods. De loods wordt echter niet in onderhavige taxatie betrokken. De oostzijde van het terrein grenst aan een terrein dat tevens is verhard met gestorte betonplaten. Er is geen bebouwing op dit terrein aanwezig. Het terrein is geschikt voor buitenopslag.

Het perceel heeft een breedte van circa 17 meter en een diepte van  $\pm 90$  meter. De totale oppervlakte, bestaande uit twee kadastrale percelen, bedraagt 1.631 m<sup>2</sup>.



*Voorzijde betrokken vastgoed*



*Oostzijde betrokken vastgoed*



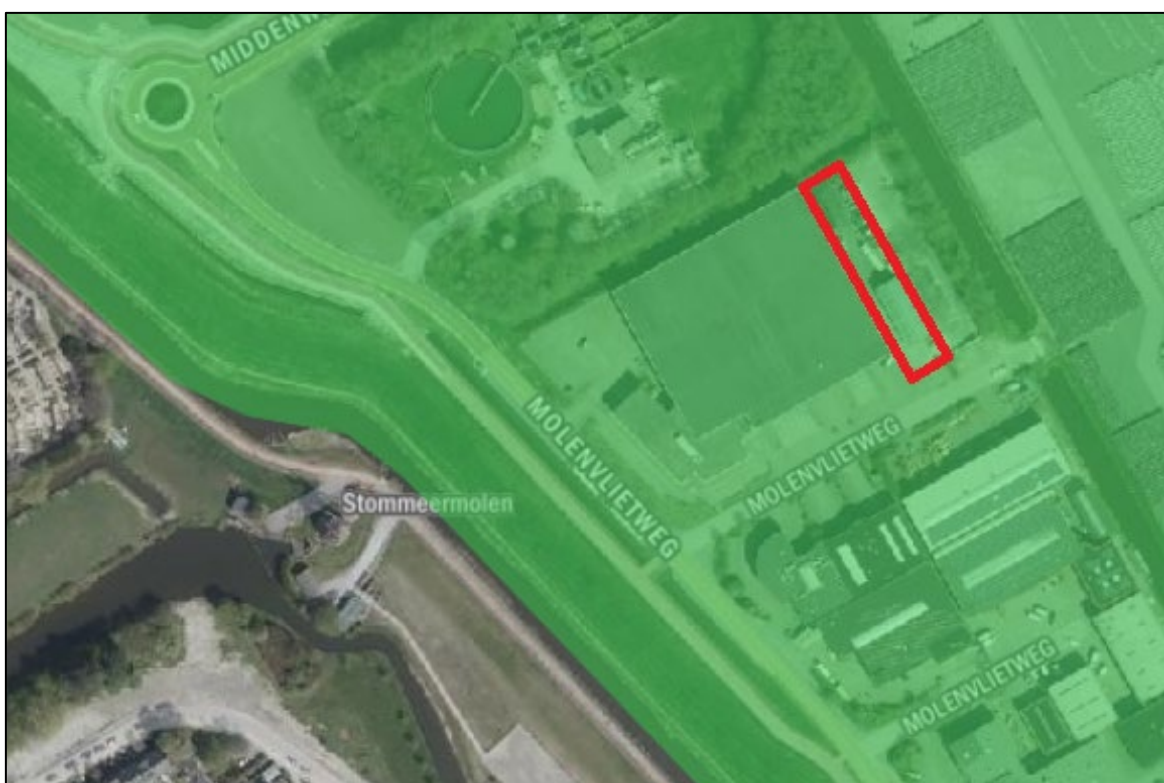
*Betrokken vastgoed*

## 2.8 Onderhoudstoestand, onderhoudskosten en renovatie

Het onderhoud van het verharde terrein is matig. De onderhoudstoestand van de verhardingen en hekwerken is globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld.

## 2.9 Bodemkaart

Het betrokken vastgoed heeft blijkens de bodemkaart van Nederland grondsoort “warmoezerijgronden” (een soort veengrond, gerijpt, zoals met een groene kleur op onderstaande afbeelding aangegeven). Het terrein heeft volgens de bodemkaart een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 72 cm en een gemiddelde laagste grondwaterstand van 120 cm.

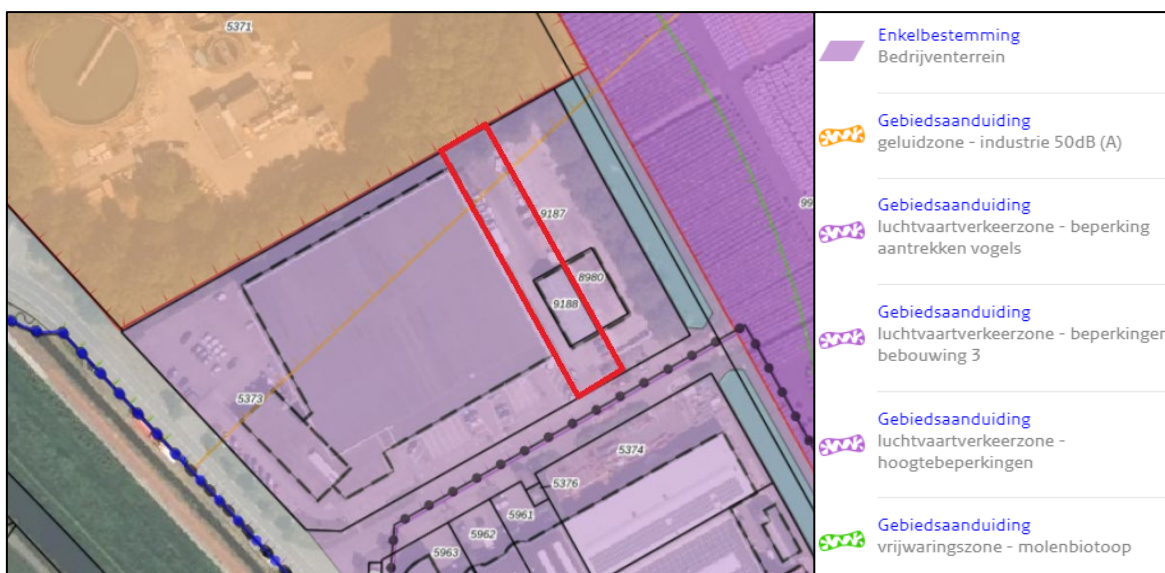


Bron: Bodemkaart van Nederland

## 2.10 Planologie

Voor het betrokken object geldt met ingang van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 het omgevingsplan van de gemeente Aalsmeer. Daarin zijn de bestemmingsplannen die golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgenomen als tijdelijk deel van het omgevingsplan. Voor het te taxeren object gelden derhalve de functies (voorheen bestemmingen) van het voormalig geldende bestemmingsplan ‘Green Park Aalsmeer, deelgebied 6’ (vastgesteld door de raad op 5 juli 2018).

Voor het te taxeren object gelden derhalve de functies (voorheen bestemmingen) 'Bedrijventerrein', de gebiedsaanduidingen 'Geluidszone – industrie 50 dB (A)', 'Luchtvaartverkeerzone – beperking aantrekken vogels', 'Luchtvaartverkeerzone – beperkingen bebouwing 3', 'Luchtvaartverkeerzone – hoogtebeperkingen' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> d.d. 16 december 2025

Onderstaand worden de functies beknopt beschreven. De volledige planologische beschrijving is toegevoegd als bijlage 4.

### 2.10.1 Functie 'Bedrijventerrein'

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten; en voorkomend in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van soorten bedrijfsactiviteiten.

Tevens voor gebouwen en overige bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn, de terreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

Binnen het kader van de bovenstaande omschrijving (art. 6.1.1, bestemmingsplan) is voorts het gebruik toegestaan als niet-zelfstandige kantoren, zelfstandige kantoren, productiegebonden detailhandel, internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid, detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', en een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum'.

Belangrijk hierbij is dat er slechts een klein beperkt bouwvlak (grootte van ongeveer 270 m<sup>2</sup> BVO) aanwezig is met een bouwhoogte van 7 meter.

## 2.11 Vergunningen

Er zijn geen vergunningen voor het huidige gebruik bekend.

## 2.12 Duurzaamheid

Er zijn geen duurzaamheidsmaatregelen of voorzieningen aanwezig.

## 2.13 Productie- en betalingsrechten

Niet van toepassing bij deze taxatie.

## 2.14 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de bodem en/of het grondwater.

Het Bodemloket en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn geraadpleegd. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren er bij ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging.



[www.odnzkg.nazca4u.nl](http://www.odnzkg.nazca4u.nl), d.d. 16 december 2025

## 2.15 Fiscale aspecten

Alle bedragen in dit taxatierapport zijn exclusief belastingen.

Bij een reguliere verkoop in de huidige staat zal er normaliter sprake zijn van overdrachtsbelasting. Wanneer er echter eerst sloopwerkzaamheden plaatsvinden, voordat de juridische levering plaatsvindt, kan er ook sprake zijn van een met omzetbelasting (btw) belaste levering. Het vastgoed moet dan gezien worden als en geleverd worden als een "bouwterrein". Of dit daadwerkelijk plaatsvindt is afhankelijk van de casuïstiek.

Het draait bij een levering onder de omzetbelasting om de vraag of er sprake is van onbebouwd (bouw)terrein. In de jurisprudentie zijn voorbeelden bekend dat verhardingen, funderingen, hekwerken en poorten kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van een bebouwde situatie.

Geadviseerd wordt om deze casus voorafgaand het sluiten van de overeenkomst met koper eerst te laten beoordelen door een btw-fiscalist.

## 3 Uitgangspunten en onderbouwingen

### 3.1 Gehanteerde waarde

Taxateur hanteert de waarde begrippen 'marktwaarde' en 'markthuur'. Deze begrippen zijn als volgt omschreven:

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

*'Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*

### 3.2 Taxatiebenaderingen

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Deze worden ruwweg onderverdeeld in de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Tot de comparatieve benadering behoort onder meer de veel gebruikte vergelijkingsmethode. Tot de inkomstenbenadering worden gerekend de huurwaarde kapitalisatie methode en de Discounted Cash Flow methode. Onderdeel van de kostenbenadering zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde.

#### 3.2.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

#### 3.2.2 Huurwaarde kapitalisatie methode

In de huurwaarde kapitalisatie methode wordt de toekomstige huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

### 3.2.3 Discounted Cash Flow methode

De DCF-methode is een taxatiemethode waarbij de toekomstige geldstromen contant worden gemaakt (verdisconteerd) tegen een gemiddelde disconteringsvoet. Deze geldstromen bestaan bijvoorbeeld uit de exploitatiekosten, bijzondere onderhoudskosten en huuropbrengsten. Deze geldstromen worden in beeld gebracht voor een beschouwingsperiode van meestal 15 jaar waarin met name bijzonder onderhoud en te verwachten schommelingen in de huurstream een rol spelen. De laatste geldstroom is de verwachte opbrengst van het vastgoed bij verkoop aan het einde van de beschouwingsperiode. Deze opbrengst wordt bepaald aan de hand van een huurwaarde kapitalisatie.

### 3.2.4 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaarde methode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

### 3.2.5 Keuze taxatiemethode

Voor het betrokken vastgoed wordt uitgegaan van de vergelijkingsmethode.

## 3.3 Optimale aanwending (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van het betrokken vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in deze taxatie tot uitdrukking te brengen.

In onderhavige situatie wordt het vastgoed op de meest doeltreffende wijze gebruikt, zodat het huidige gebruik kan worden bestempeld als HaBU.

## 3.4 Courantheid

- |                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| A. Locatiebeoordeling           | = Goed |
| B. Objectbeoordeling            | = Goed |
| C. Mate van verhuurbaarheid     | = Goed |
| D. Mate van verkoopbaarheid     | = Goed |
| E. Alternatieve aanwendbaarheid | = Goed |

### 3.5 Uitgangspunten en overwegingen

In de taxatie geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de taxatie op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Tevens geeft de taxateur een toelichting ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing.

- De marktwaarde is vastgesteld als 'kosten koper'.
- Het object is vrij van huur, pacht en in eigen gebruik.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij deze taxatie is verondersteld dat de betrokken onroerende zaak geleverd zal worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt planologisch onderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of omgevingsloket verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
- De door opdrachtgever en/of lokale overheden verstrekte informatie wordt als juist verondersteld.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken 'kosten koper' (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- Het betrokken vastgoed is in verhuurde staat. Taxateur stelt echter de marktwaarde in vrije staat vast. Er wordt wel rekening gehouden met het voortgezet gebruik.
- Het betrokken vastgoed wordt gewaardeerd waarbij taxateur uitgaat van de situatie zonder het recht van opstal, dan wel de loods die op het terrein aanwezig is.
- Er wordt geen rekening gehouden met een mogelijke bodemsanering, omdat hiervoor onvoldoende gegevens bekend zijn.

### 3.6 Referenties

De meeste verkopen in deze regio vinden plaats op het aangrenzende, nabijgelegen bedrijventerrein Green Park.

In maart 2021 is een perceel, groot 0.48.12 hectare bouwgrond, verkocht aan de Braziliëlaan. Het perceel is verkocht aan de eindafnemer voor € 1.201.565,24 voor gemiddeld € 250,-- per m<sup>2</sup>, exclusief btw (bron: Hyp. 4 deel 80794 nummer 195). Bij een indexering met gemiddeld 3% per jaar, zou de grondprijs thans circa € 280,-- per m<sup>2</sup> bedragen.

In december 2021 is een perceel bouwgrond verkocht door GPAG, groot 0.64.93 hectare voor een koopsom van € 2.110.384,25 exclusief btw, dit komt neer op € 325,-- per m<sup>2</sup> (bron: Hyp. 4 deel 83267, nummer 105). Bij een indexering met gemiddeld 3% per jaar, zou de grondprijs thans circa € 365,-- per m<sup>2</sup> bedragen.

In april 2023 is een perceel verkocht nabij de Machineweg, groot 0.64.08 hectare voor een koopsom van € 2.211.657,12 ofwel € 345,14 per m<sup>2</sup> exclusief btw. Bij een indexering met gemiddeld 3% per jaar, zou de grondprijs thans circa € 366,-- per m<sup>2</sup> bedragen.

In september 2023 is aan de Chemieweg 199 in Uithoorn een verhard buitenterrein met een oppervlakte van 6.085 m<sup>2</sup> verkocht voor een koopsom van € 1.825.000,-- ofwel € 300,-- per m<sup>2</sup>. Dit perceel nadien gesplitst in appartementsrechten en bebouwd met twee bedrijfsverzamelgebouwen. Bij een indexering met gemiddeld 3% per jaar, zou de grondprijs thans circa € 320,-- per m<sup>2</sup> bedragen.

Op 7 mei 2025 is een perceel bouwterrein verkocht aan de Samoaweg door LVW Vastgoed B.V. aan SW3 Vastgoed B.V. ter grootte van 00.16.75 hectare voor een koopsom van € 461.250,-- ofwel € 275,37 per m<sup>2</sup> exclusief BTW (Bron: Hyp 4 deel 91161, nummer 164).

Op 1 juli 2025 is aan de Japanlaan in Aalsmeer een bouwterrein verkocht met een oppervlakte van 2.519 m<sup>2</sup>. De koopsom bedraagt € 1.400.000,-- ofwel € 555,-- per m<sup>2</sup>. De kavel beschikt over de gehele oppervlakte over de aanduiding van bouwvlak dat voor 70% mag worden bebouwd tot een hoogte van 15 meter. Hierom is deze kavel niet vergelijkbaar met het betrokken vastgoed.

Op 4 augustus 2025 heeft de gemeente het naastgelegen terrein totaal groot 3.153 m<sup>2</sup> verkocht voor een koopsom van € 535.868,-- kosten koper. Een deel ter grootte van 729 m<sup>2</sup> is echter bestemd tot groen en water. De overige grond wordt gewaardeerd op een gemiddelde van circa € 220,-- per m<sup>2</sup> (Bron: hyp. 4 deel 91786, nummer 188).

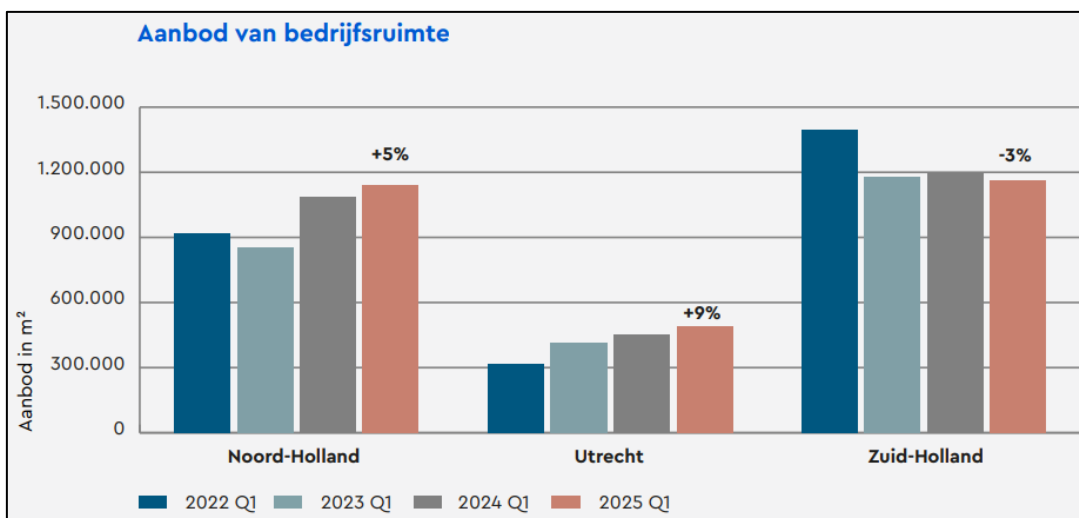
Taxateur merkt op dat het te waarderen vastgoed niet één op één te vergelijken valt met bouwrijpe kavels bestemd voor de nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Er zijn nogal wat verschillen.

Allereerst is het terrein op de peildatum nog in gebruik bij derden. Zij hebben een recht van opstal voor het gebouw en huren het terrein van verkoper. Volgens de ontvangen vaststellingsovereenkomst komt het terrein pas leeg – en vrij van opstallen – per 31 december 2026. Er is dus nog zeker een jaar sprake van een voortgezet gebruik door derden, waarbij een koper dus niet, of misschien slechts deels (onbebouwd deel) over het verkochte kan beschikken.



## West Nederland

In Noord-Holland en Utrecht is het aanbod in 2025 verder toegenomen. In steden als Haarlemmermeer, Amsterdam en Utrecht nam het aanbod echter af. Dit terwijl het aanbod van bedrijfsruimten in Zuid-Holland licht afneemt met 3 procent. Een belangrijke oorzaak is de sterke vraag naar geschikte panden in gemeenten rond de Rotterdamse haven. In Ridderkerk was de afname bijvoorbeeld duidelijk merkbaar. Tegelijkertijd steeg het aanbod in andere gemeenten, zoals Rotterdam, Dordrecht en Westland. Het totale aanbod in Zuid-Holland blijft al drie jaar stabiel rond de 1,2 miljoen m<sup>2</sup>. Noord-Holland volgt met 1,1 miljoen m<sup>2</sup>.



In de afgelopen drie jaar is het grootste deel van de nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd in Noord-Holland. Daar werd bijna 250.000 m<sup>2</sup> aan kleinschalige panden gebouwd.

**Top 10 gemeenten opname & aanbod**

(in m <sup>2</sup> )	Opname gemiddeld April 2019 – Maart 2024	Opname April 2024 – Maart 2025	Aanbod Q1 2024	Aanbod Q1 2025	% Voorraad in aanbod
<b>Rotterdam</b>	261.000	194.400	344.700	352.600	6%
<b>Haarlemmermeer</b>	177.900	151.700	240.900	198.700	5%
<b>Lansingerland</b>	138.100	26.200	63.900	50.900	3%
<b>Amsterdam</b>	130.700	133.000	336.500	290.600	6%
<b>Ridderkerk</b>	121.800	130.200	99.100	63.100	5%
<b>Utrecht</b>	92.600	35.200	106.000	85.100	3%
<b>Dordrecht</b>	92.300	22.000	26.200	29.500	3%
<b>Westland</b>	61.500	39.200	48.100	56.700	2%
<b>Alphen aan den Rijn</b>	54.100	12.800	30.600	23.900	2%
<b>Zaanstad</b>	41.500	55.700	55.900	85.700	5%

Bron: NVM Database, NVM Bedrijfsruimtemarktrapport 2025

### 3.8 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen van het betrokken vastgoed.

*Noot: sterke en zwakke punten zien meestal op het betrokken vastgoed. De kansen en bedreiging hebben veelal van doen met omgevingsfactoren en de maatschappelijke context.*

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"><li>• Centrale ligging ten opzichte van grote steden en bedrijvigheid;</li><li>• Goed bereikbaar vanaf de N201;</li><li>• Schaarste aan beschikbare terreinen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verscholen ligging, rommelige omgeving;</li><li>• Geen uitstraling, beetje verstopt aan een doodlopende weg.</li></ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschikt voor opslagterrein;</li><li>• Geschikt voor grovere bedrijvigheid.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stikstofproblematiek kan de bouwfase negatief beïnvloeden;</li><li>• Oplopende bouwkosten voor een nieuwe bedrijfshal;</li><li>• Eventuele bodemverontreiniging.</li></ul>

### 3.9 Backtest

Taxateur heeft het betrokken vastgoed nog niet eerder gewaardeerd, zodat een backtest naar eerdere resultaten niet mogelijk is.

### 3.10 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde taxatiebasis, gekoppeld met eventuele toepasselijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie is daarmee geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid - dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de marktwaarde precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt. In de IVS worden vijf oorzaken van taxatieonzekerheid onderscheiden: de taxateur, de reikwijdte van de opdracht, de marktonzekerheid, modelonzekerheid en inputonzekerheid.

In de Praktijkhandreiking van het NRVT is vermeld dat de schattingsonzekerheid het gevolg kan zijn van:

- De informatievoorziening;
- Een gebrek aan marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn taxatie en vermeldt deze in het rapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is.

### **3.11 Toelichting op deze taxatie**

Voor deze taxatie is gezocht naar een marktwaarde op basis van vergelijkbare referenties. Hierbij geldt wel dat een correctie nodig is vanwege de ligging. Verkoop van het gehele terrein, leeg en ontruimd, zou leiden tot een hogere marktwaarde. Dit is echter op korte termijn niet mogelijk, zodat opdrachtgever op de peildatum rekening moet houden met een lagere marktwaarde.

Taxateur houdt er echter rekening mee dat er een enorme schaarste is aan bedrijfskavels, ook voor functies waar een nette uitstraling niet of minder van belang is. Te denken valt aan opslagterreinen of andere functies waar geen publiek op af komt. Als het terrein voor opslag verhuurd zou worden, is een huurwaarde van € 20,-- tot € 25,-- per m<sup>2</sup> per jaar mogelijk haalbaar.

Voor reguliere bedrijfskavels op het moderne deel van het bedrijventerrein Green Park geldt een uitgifteprijs van € 350,-- tot € 375,-- per m<sup>2</sup> of in bijzondere situaties nog hoger (zie referentie Japanlaan).

De taxatie is nader uitgewerkt, rekening houdende met de ligging, maar ook met de schaarste geeft dat voor deze kavel een waarde van € 325,-- per m<sup>2</sup> voor het voorstel deel met een oppervlakte van 2 maal het bouwvlak, derhalve 536 m<sup>2</sup>.

De rest van de kavel wordt als 'extra grond' gewaardeerd op € 225,-- per m<sup>2</sup>.

## 4 Taxatie

### 4.1 Marktwaaarde

De marktwaaarde van het perceel aan de Molenvlietweg 24 wordt door ondergetekende als volgt gewaardeerd.

Marktwaaarde			
<b>Waarde van de grond</b>			
• voorste deel met bouwvlak	536 m <sup>2</sup> à €	325 / m <sup>2</sup> €	174.200
• achterste deel zonder bouwvlak	1.095 m <sup>2</sup> à €	225 / m <sup>2</sup> €	246.375
Subtotaal kavel	1.631 m <sup>2</sup>	€	420.575
<b>Totale marktwaaarde afgerond</b>		<b>€</b>	<b>420.000</b>

Zegge: vierhonderdtwintigduizend euro.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heteren op 4 februari 2026.



ing. G.J. Versteeg RT

## **Bijlage 1**

Rekenblad taxatie

# Taxatie Marktwaarde



## Basisgegevens

Opdrachtgever:	Gemeente Aalsmeer
Eigenaar:	Gemeente Aalsmeer
Taxateur:	ing. G.J. Versteeg
Concept rapport:	24 december 2025
Definitief rapport:	4 februari 2026
Peildatum advies:	5 februari 2025
Soort object:	Verhard terrein, beperkt bouwvlak
Adres:	Molenvlietweg 24 te Aalsmeer

## Basisgegevens

### Perceelskenmerken

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Aalsmeer	B	11115	1.363
Aalsmeer	B	9188	268
Totale perceelsoppervlakte			1.631

## Marktwaarde

### Waarde van de grond

• voorste deel met bouwvlak	536 m <sup>2</sup> à €	325 / m <sup>2</sup> €	174.200
• achterste deel zonder bouwvlak	1.095 m <sup>2</sup> à €	225 / m <sup>2</sup> €	246.375
Subtotaal kavel	1.631 m <sup>2</sup>	€	420.575
<b>Totale marktwaarde afgerond</b>		<b>€</b>	<b>420.000</b>

## **Bijlage 2**

### Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed

## Normblad taxatierapport commercieel vastgoed (Model 2015)

1. Inleiding
2. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
3. Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.
4. Waaruit bestaat deze Norm?
5. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
6. Kwalificaties van de taxateur
7. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
8. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
9. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

### 1 Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

#### Marktwaarde

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

#### 1.1 Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

#### 1.2 Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

#### Toelichting

1.2.1 *het geschatte bedrag*; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.

1.2.2 *vastgoed*; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.

1.2.3 *zou worden overgedragen*; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.

1.2.4 *op de waardepeildatum*; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.

- 1.2.5 tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6 bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een “hypothetische” verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.6 zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.7 na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.8 waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.9 niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.10 Marktwaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

### **1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen**

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen

contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

#### **1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)**

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 5.4.6).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

#### **1.5 Fair Value**

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

#### **1.6 Transactie kosten**

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

#### **1.7 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)**

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

## 2 Kwalificaties van de taxateur

**Definitie** – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

### 2.1 Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

#### Toelichting

- 2.1.1 Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- 2.1.2 De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.
- 2.1.3 De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.
- 2.1.4 Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De 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.

### 2.2 Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

### 2.3 Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

#### Toelichting

- 2.3.1 De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.
- 2.3.2 De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.

## 2.4 Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

### Toelichting

- 2.4.1 In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.
- 2.4.2 Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.

## 2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

### Toelichting

- 2.5.1 Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.

## 2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

### Toelichting

- 2.6.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
- 2.6.1 De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.
- 2.6.2 Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.
- 2.6.3 De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.

- 2.6.4 Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
- 2.6.5 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

## **2.7 Ondertekening rapport**

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

### **Toelichting**

- 2.7.1 De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
- 2.7.2 Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.
- 2.7.3 Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.
- 2.7.4 Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

## **2.8 Verzekering**

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

## **3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht**

### **3.1 Inleiding**

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

### **3.2 Opdrachtvoorwaarden**

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.

	Voorwaarden	Opmerkingen
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blij gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

### 3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

### 3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

### 3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeed, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

### 3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

## 4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

### 4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

### 4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

### 4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal

No	Onderzoeksgebied		
			uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen etc. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.

No	Onderzoeksgebied		
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

No	Onderzoeksgebied		
	die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 5.5.2).		

#### 4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

#### 4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële ) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel

de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;

- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

#### **4.6 Publiekrechtelijke aspecten**

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

#### **4.7 Onderhoudstoestand**

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

#### **4.8 Verontreiniging**

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de

aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS, Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

## **5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport**

### **5.1 Algemene uitgangspunten**

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

### **5.2 Minimumvereisten taxatierapport**

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
----	--------------------------------	---

2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeed heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze

		taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register .....
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

### 5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens

(kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

#### **5.4 Referentiepanelen**

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m<sup>2</sup>) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

#### **5.5 Visuele objectpresentatie**

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

#### **5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels**

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

## **Bijlage 3**

Kadastrale gegevens

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Aalsmeer B 11115  
Kadastrale objectidentificatie: 011291111570000

**Kadastrale grootte** 1.363 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Voorlopig

**Coördinaten** 113390 - 475688

**Ontstaan uit** Aalsmeer B 9187

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** Hyp4 6410/56 Amsterdam  
84 AMR03/17534 ASD

**Naam gerechtigde** Gemeente Aalsmeer

**Adres** Raadhuisplein 1  
1431 EH AALSMEER

**Statutaire zetel** AALSMEER

**KvK-nummer** 34362237 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Aalsmeer B 9188

UW REFERENTIE

GJV/Molenvlietweg 24

GELEVERD OP

16-12-2025 - 10:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11224895112

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-12-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-12-2025 - 14:59

BLAD

1 van 3

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Aalsmeer B 9188

Kadastrale objectidentificatie: 011290918870000

**Locatie** Molenvlietweg 24

1432 GW Aalsmeer

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**BAG identificatie** [0358010018978869](#)

**Kadastrale grootte** 268 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 113411 - 475657

**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)

**Ontstaan uit** Aalsmeer B 8981

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** Hyp4 6410/56 Amsterdam  
84 AMR03/17534 ASD

**Naam gerechtigde** Gemeente Aalsmeer

**Adres** Raadhuisplein 1  
1431 EH AALSMEER

**Statutaire zetel** AALSMEER

**KvK-nummer** 34362237 (Bron: Handelsregister)

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

### 1.1 Opstal (recht van)

**Aandeel** 1/2

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 62584/128

Ingeschreven op 18-02-2013 om 11:32

**Naam gerechtigde** De heer Adrianus van Wanrooij

**Adres** Leeghwaterstraat 46  
1433 BJ KUDELSTAART

**Geboortedatum** 07-12-1959

**Geboorteplaats** AMSTERDAM

**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

**Betrokken samenwerkingsverband** Autorecyclingbedrijf Het Wiel V.O.F.

**Adres** Molenvlietweg 24  
1432 GW AALSMEER

**KvK-nummer** 34068014 (Bron: Handelsregister)

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

**Aantekening recht** Einddatum recht

**Einddatum recht** 31-12-2022

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 62584/128

Ingeschreven op 18-02-2013 om 11:32

### 1.1 Opstal (recht van)

**Aandeel** 1/2

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 62584/128

Ingeschreven op 18-02-2013 om 11:32

**Naam gerechtigde** Mevrouw Monique van Oostveen

**Adres** Leeghwaterstraat 46  
1433 BJ KUDELSTAART

**Geboortedatum** 12-02-1964

**Geboorteplaats** AALSMEER



BETREFT

Aalsmeer B 9188

UW REFERENTIE

GJV/Molenvlietweg 24

GELEVERD OP

16-12-2025 - 10:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11224895112

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-12-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-12-2025 - 14:59

BLAD

3 van 3

**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

**Betrokken samenwerkingsverband** Autorecyclingbedrijf Het Wiel V.O.F.

**Adres** Molenvlietweg 24  
1432 GW AALSMEER

**KvK-nummer** 34068014 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Aantekening recht** Einddatum recht

**Einddatum recht** 31-12-2022

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 62584/128

Ingeschreven op 18-02-2013 om 11:32

## **Bijlage 4**

Planologie

## **Enkelbestemmingen**

### **Artikel 6 Bedrijventerrein**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

##### **6.1.1 Bedrijfsmatig gebruik algemeen**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in artikel 1.11 en voorkomend in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van soorten bedrijfsactiviteiten, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.4.2;
- b. gebouwen en overige bouwwerken die voor de bedrijfsuitoefening nodig zijn;
- c. de terreinen en opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
- d. de daarbij behorende al dan niet gebouwde voorzieningen zoals toegangswegen voor de ontsluiting van de bedrijfspercelen, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen en andere verhardingen ten behoeve van de bedrijfsuitoefening;
- e. groenvoorzieningen, waterlopen, waterbergingen en nutsvoorzieningen.

##### **6.1.2 Bijzonder bedrijfsmatig gebruik**

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 6.1.1 is voorts het volgende gebruik toegestaan:

- a. niet-zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1.51 van deze planregels;
- b. zelfstandige kantoren als bedoeld in artikel 1.40 van deze planregels, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 1.61 van deze planregels;
- d. internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid als bedoeld in artikel 1.39 van deze planregels;
- e. detailhandel als bedoeld in artikel 1.27 van deze planregels, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum'.

#### **6.2 Bouwregels**

##### **6.2.1 Algemeen**

Op en onder de gronden als bedoeld in lid 6.1 van dit artikel mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. overige bouwwerken.

##### **6.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;

- c. de maximum bouwhoogte zoals aangeduid mag niet worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte van solitaire nutsvoorzieningen niet meer dan 6 meter bedraagt.

### **6.2.3 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de waterhuishouding;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, en de landschappelijke inrichting;
- f. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. inrichtingen en bedrijven als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- c. opslag-, stort- of bergplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden dan wel puin en/of afvalstoffen die verband houden met de verwerking van de bestemming;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. het parkeren, anders dan ten behoeve van het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- f. het gebruik van gronden en bebouwing als parkeergelegenheid voor reizigers die reizen vanaf de luchthaven Schiphol;
- g. het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten;
- h. een aan huisgebonden beroep of -bedrijf;

- i. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.1.2, sub c, d en e;
- j. horeca;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken indien dit leidt tot een toename van stikstofemissie ten opzichte van de bestaande situatie;
- l. het bepaalde in sub l geldt niet voor het gebruik waarbij de stikstofemissie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie mits:
  1. deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden, of;
  2. uit onderzoek blijkt dat deze toename, afzonderlijk en in combinatie met andere projecten of handelingen, leidt tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in de maatgevende Natura 2000-gebieden maar deze stikstofdepositie geen significant verstorend effect heeft als bedoeld in artikel 2.7 onder 2 van de Wet natuurbescherming.

#### 6.4.2 Uitzondering bedrijvigheid categorie 3.2

In afwijking van het bepaalde in lid 6.1.1, sub a is het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in milieucategorie 3.2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', tenzij de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van deze gronden in vergelijking met een bedrijf dat valt onder de milieucategorieën 1, 2 of 3.1, een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

#### 6.4.3 Parkeernormen

Binnen het kader van de bestemmingsomschrijving van lid 6.1 zijn de volgende minimum parkeernormen van toepassing:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	
	minimaal	per
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven	0,6	100 m <sup>2</sup> bvo
(Bijvoorbeeld loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, bloemverwerkende bedrijven).		
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven	1,7	100 m <sup>2</sup> bvo
(Bijvoorbeeld: industrie, garagebedrijf, laboratorium, innovators, werkplaats, bedrijfsunits). *) met dien verstande dat voor bedrijfsunits met een bruto vloeroppervlak van minder dan 150 m <sup>2</sup> een parkeernorm geldt van 2 parkeerplaatsen per unit.		
Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven	1,2	100 m <sup>2</sup> bvo
(Bijvoorbeeld: showroom (vrij toegankelijk), cash and carry).		
Showroom (business to business/op afspraak)	0,5	100 m <sup>2</sup> bvo

Kantoren (zonder baliefunctie)	1,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren (met baliefunctie)	2,8	100 m <sup>2</sup> bvo

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1 Milieucategorieën**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 voor het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in milieucategorieën 1, 2, 3.1 of 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat alleen het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf kan worden toegestaan dat:

- a. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing van het bedrijf in de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de betreffende uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën meer milieuhinder veroorzaakt.

### **6.5.2 Parkeernormen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.3 indien uit onderzoek blijkt dat op andere adequate wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

## **Gebiedsaanduidingen**

### **17.1 Gebiedsaanduiding 'geluidzone - Industrie 50 dB(A)**

- a. Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - Industrie 50 dB(A)' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industriegebied Schiphol-Oost.
- b. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan geluidbelasting op de gevel, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in sub a, en worden toegestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

### **17.2 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking aantrekken vogels'**

- a. Op de gronden die zijn aangewezen als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking aantrekken vogels' is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:
  1. industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag;
  2. viskwekerijen met extramurale bassins;
  3. opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking;
  4. natuurreservaten en vogelreservaten;
  5. moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare.
- b. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming toegestaan voor zover dit gebruik of deze bestemming rechtmatig is op 20 februari 2003.
- c. In afwijking van sub a is dit grondgebruik of deze bestemming eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;
- d. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking aantrekken vogels'.

### **17.3 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking bebouwing'**

- a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone - beperking bebouwing 3' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn met het oog op externe veiligheid de volgende regels van toepassing:

1. Er zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, behoudens bestaand gebruik;
  2. In afwijking van sub a onder 1 zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten met een kantoor- of bedrijfsfunctie toegestaan, mits het aantal werknemers dat er verblijft niet meer dan 22 per hectare bedraagt;
  3. In afwijking van sub a onder 1 is eveneens herstructurering van een gebied met objecten met een kantoor- of bedrijfsfunctie toegestaan, indien dit niet leidt tot een toename van het aantal werknemers per hectare binnen dit gebied.
- b. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 4' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidsbelasting geen geluidsgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:
1. bestaand gebruik van een geluidsgevoelig gebouw;
  2. een geluidsgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidsgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de functie en bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidsgevoelig;
- c. Van bestaand gebruik als bedoeld in dit lid is sprake indien op 1 januari 2018 op de desbetreffende plaats een gebouw of object rechtmatig aanwezig is of een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een gebouw of object op de desbetreffende plaats, mits binnen zes maanden na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt;
- d. In afwijking van sub a en b zijn de daarin bedoelde objecten en gebouwen eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart;
- e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 3' dan wel de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - beperking bebouwing 4'.

#### **17.4 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen'**

- a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de 'Overzichtskaart Hoogtebeperkingen' als opgenomen in de bijlage van het LIB aangegeven maximale waarden ten opzichte van N.A.P.
- b. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
  1. het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning of voor het object een dergelijke vergunning is verleend;

2. het herbouw, verbouw of vervangende nieuwbouw betreft van objecten als bedoeld onder 1, mits de hoogte en het totale volume van het oorspronkelijke object niet worden overschreden.
- c. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart.
- d. Op de in sub a bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.
- e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - hoogtebeperkingen'.

#### **17.5 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'**

- a. Op de gronden die als gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' op de verbeelding bij dit plan zijn aangewezen, zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 8 meter ten opzichte van N.A.P.
- b. In afwijking van sub a is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning of voor het object een dergelijke vergunning is verleend voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

## **Bijlage 5**

Plausibiliteitsverklaring

## Plausibiliteitsverklaring

De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, aantekening Grootzakelijk Vastgoed), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer (nr. 6536645), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, ingeschreven als nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige bij Register DOBS, ingeschreven als rechtbankdeskundige in het LRGD, verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g. gevestigd te Heteren.

Verklaart:

- het taxatierapport d.d. 4 februari 2026 met het TR25172 van de percelen aan de Molenvlietweg 24 te Aalsmeer, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie B, nummer 9188 en 11115, getaxeerd door ing. G.J. Versteeg RT, verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Heteren, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
- dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- dat de onder punt 1 genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 420.000,-- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.



Aldus door ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT  
Heteren, 4 februari 2026

---