

## De Vangnetregeling Oostpolder

### GEDEPUTEERDE STATEN VAN DE PROVINCIE GRONINGEN

#### De Vangnetregeling Oostpolder

##### Gedeputeerde Staten van Groningen

Maken bekend dat zij op 19 maart 2024, nr K46869 het volgende besluit hebben genomen:

##### Gedeputeerde Staten van Groningen

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 158, Provinciewet, tot vaststelling van de Vangnetregeling Oostpolder.

#### besluiten

vast te stellen de volgende beleidsregel:

#### DE VANGNETREGELING OOSTPOLDER

#### Hoofdstuk 1

##### Artikel 1. Begripsbepalingen

**Aanbod:** een aanbod als bedoeld in artikel 6:217, eerste lid, Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), strekkende tot het tot stand brengen van een koopovereenkomst met betrekking tot een Woning;

**College:** het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen;

**Vangnetregeling Oostpolder:** de onderhavige beleidsregel;

**Gebiedsontwikkeling:** het plangebied van de gebiedsontwikkeling Oostpolder zoals ingetekend op bijlage 1.

**Gerechtigde(n):** degene die krachtens eigendom, bekleemrecht of appartementsrecht gerechtigd is tot het in eigendom c.q. recht van bekleemning overdragen van een Woning;

**Koopprijs:** het uiteindelijke bedrag dat het College aan de Gerechtigde(n) aanbiedt om de Woning te kopen;

**Peildatum:** de datum van opname van de woning door de ingeschakelde taxateurs;

**Taxateurs:** één taxateur wordt aangewezen in opdracht van het College en één taxateur wordt aangewezen door de Gerechtigde(n) van de aangeboden woning op basis van een door het College overlegde lijst met taxateurs. Beide taxateurs zijn gezamenlijk belast met het taxeren van de waarde van de Woning en rapporten met één gezamenlijk opgesteld taxatierapport;

**Taxatiebedrag:** het door de beide Taxateurs gezamenlijk vastgestelde bedrag waarvoor naar hen oordeel per waarde Peildatum van de opname in het vrije commerciële verkeer tussen de Gerechtigde(n) als redelijk handelende verkoper(s) en een derde als redelijk handelende koper, een veronderstelde koop tot stand zou kunnen komen.

**Toepassingsgebied:** de afbakening van het gebied waarop de Vangnetregeling Oostpolder van toepassing is zoals aangegeven op de als bijlage 2 bij deze regeling gevoegde kaart met bijbehorende lijst van adressen. De grens van het Toepassingsgebied ligt 1.500 meter van de buitenste rand van de gebiedsontwikkeling. Voor de woningen buiten 1.500 meter en binnen 2.000 meter geldt dat ze ook mee mogen doen, wanneer er direct zicht op het plangebied is vanuit de leefvertrekken (woonkamer en/of keuken) van de woning.

**Woning:** een onroerende zaak, eventueel met bijbehorende gronden, gelegen in het Toepassingsgebied die is gebouwd voor bewoning of die geheel of gedeeltelijk als woning in gebruik is en waarvoor geldt dat het gebruik als woning planologisch is toegestaan, voor zover die aan de Gerechtigde(n) ter beschikking staat/staan op grond van eigendom, bekleemrecht of appartementsrecht.

In het geval van een discrepantie tussen de kaart in bijlage 2 met bijbehorende adressenlijst prevaleert de regeling boven de bijlage.

De in dit artikel gedefinieerde begrippen worden hierna zonder verlies aan betekenis zowel in enkelvoud als in meervoudsvorm gebruikt.

## **Artikel 2. Toepassingsgebied van Vangnetregeling Oostpolder**

1. De Vangnetregeling Oostpolder is alleen van toepassing op Woningen:
  - a. binnen het Toepassingsgebied;
  - b. welke door de Gerechtigde(n) worden bewoond;
  - c. die minimaal 6 maanden controleerbaar publiek te koop zijn aangeboden via een makelaar en/of gepubliceerd zijn op bijvoorbeeld Funda.nl, Jaap.nl of een andere vergelijkbare website.
2. Indien de Gerechtigde(n)de eigendom, beklemrecht of appartementsrecht van de Woning binnen het Toepassingsgebied heeft/hebben verkregen ná het inwerking treden van de Vangnetregeling Oostpolder, is de regeling slechts van toepassing indien drie jaren zijn verstreken na het moment van notariële levering van de Woning aan de Gerechtigde(n).
3. De Vangnetregeling Oostpolder is niet van toepassing op:
  - a. publiekrechtelijke rechtspersonen;
  - b. woningcoöperaties als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet 2020;
  - c. woningen die worden verhuurd aan derden of in gebruik zijn bij derden.
  - d. bedrijfsfuncties zonder woning en agrarische bedrijfswoningen onderdeel uitmakende van een agrarisch bedrijf;
  - e. bedrijfswoningen met bedrijfsbebouwing voor zover er bij de aankoop sprake is van ongeoorloofde staatssteun;
  - f. Gerechtigde(n) die tot drie jaren na het passeren van de akte van levering een woning in het Toepassingsgebied heeft/hebben gekocht in een transactie waarbij de provincie verkoper was van een woning die is verkregen op grond van de Vangnetregeling Oostpolder.

## **Artikel 3. Taxatie**

1. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 4, dient/dienen de Gerechtigde(n) aan het College verzocht te hebben om de woning aan te kopen op basis van de Vangnetregeling Oostpolder door indiening van het volledig ingevulde formulier, welke als bijlage 3 aan deze regeling is gehecht.
2. Het College geeft opdracht aan een tweetal Taxateurs waarvan één taxateur aan te wijzen door het College en de tweede taxateur door de Gerechtigde(n) op basis van een door het College overlegde lijst met taxateurs, de taxatie in het kader van Vangnetregeling Oostpolder te verrichten.
3. Onderdeel van de taxatie is voor zover niet op basis van de meest recente maatvoering van de woning uitgevoerd het laten uitvoeren van een NEN-meting 2580 ter vaststelling van de juiste oppervlaktes van de woning.
4. Om in aanmerking te kunnen komen voor een Aanbod als bedoeld in artikel 4, dient/dienen de Gerechtigde(n) de onder lid 2 genoemde Taxateurs in staat te stellen uiterlijk binnen zes weken na de opdrachtverlening als bedoeld in het tweede lid een deugdelijke taxatie inclusief een volledige opname uit te voeren.
5. Het Taxatiebedrag zal worden bepaald, uitgaande van de marktwaarde van de Woning op de Peildatum. De taxatie zal worden vastgelegd in een taxatierapport overeenkomstig het model dat als bijlage 4 is aangehecht. Als de hoofdpunten zoals genoemd in de regeling en bijbehorende uitgangspunten maar gedekt zijn. Bij de taxatie zal de Taxateur zich conformeren aan de uitgangspunten als vastgelegd in bijlage 5 (uitgangspunten taxaties).
6. De woning wordt getaxeerd met inachtneming van de feitelijke situatie. Dat wil zeggen de staat van onderhoud op de datum van opname, alsmede de eventueel aanwezige in (mijnbouw)schade.
7. Na de bereikte overeenstemming van beide taxateurs inzake de marktwaarde van de Woning wordt het taxatierapport gevalideerd door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI).
8. Het College beoordeelt het gevalideerde rapport niet, maar neemt de gevalideerde waarde over.
9. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de provincie.
10. Mochten de onder lid 2 genoemde taxateurs samen niet tot een gezamenlijk vastgestelde waarde kunnen komen, dan wordt door hen gezamenlijk een derde (arbitrage) taxateur aangesteld. De derde taxateur moet het pleit beslechten en bepaalt de waarde. Deze taxatie is leidend.
11. Het College stelt binnen vijf weken na ontvangst van de het taxatierapport dan wel het taxatierapport van de derde arbiter bij het ontbreken van overeenstemming van de eerste twee taxateurs, het Taxatiebedrag vast conform het taxatierapport.
12. Het College informeert de Gerechtigde(n) schriftelijk binnen drie weken na ontvangst van het taxatierapport omtrent de vaststelling van het Taxatiebedrag.

#### **Artikel 4. Het Aanbod tot het kopen van de Woning**

1. Het College zal na ontvangst van het Taxatierapport overgaan tot het doen van een Aanbod aan Gerechtigde(n), strekkende tot de totstandkoming van een koopovereenkomst met betrekking tot de Woning, indien is voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Vangnetregeling Oostpolder en het Taxatiebedrag door het College is vastgesteld overeenkomstig artikel 3.
2. Het College zal bij het in het eerste lid bedoelde Aanbod uitgaan van de Koopprijs als bedoeld in artikel 6 en de overige voorwaarden zoals standaard door de provincie worden toegepast bij de aankoop van onroerende zaken.
3. Het College kan besluiten af te zien van het doen van een Aanbod indien het Taxatiebedrag meer dan 20% lager ligt dan de gemiddelde gewogen vraagprijs waarvoor de woning de 6 maanden voor de aanmelding te koop is aangeboden;
4. Het College doet het Aanbod met een geldigheidsduur van één maand na dagtekening van de aanbiedingsbrief.
5. Indien een Aanbod niet binnen de in het vierde lid bedoelde termijn onvoorwaardelijk en ongewijzigd door de Gerechtigde(n) wordt aanvaard, komt het Aanbod te vervallen. Uitsluitend tijdig ontvangst door het College van de door de Gerechtigde(n) volledig ingevulde en ondertekende koopovereenkomst zal voor het College kwalificeren als aanvaarding van het Aanbod. Indien de Gerechtigde(n) het Aanbod van het College niet aanvaardt/aanvaardt, kan/ kunnen de Gerechtigde(n) niet eerder dan na 3 kalenderjaren ná het moment waarop het eerste Aanbod is gedaan, de betrokken woning opnieuw aanmelden voor de Vangnetregeling Oostpolder.

#### **Artikel 5. Woningquotum**

1. Behoudens voor zover het bepaalde in het derde of vierde lid aan de orde is, zal het College per kalenderjaar maximaal aan 11 Gerechtigden een Aanbod doen;
2. Woningen worden toegelaten op basis van volgorde van aanmelding.
3. Het College kan afwijken van het maximale aantal van 11 woningen of het afwijken van het beginsel van volgorde van binnenkomst in het geval van een urgentieaanvraag of in het geval van gemootiveerde zwaarwegende belangen van een Gerechtigde(n). Of er sprake is van een urgentieaanvraag is ter uitsluitende beoordeling van het College.
4. Het College kan op basis van het aantal aanmeldingen voor de Vangnetregeling Oostpolder besluiten de regeling aan te passen en het maximum van de jaarlijks aan te kopen woningen op- of neerwaarts bij te stellen.

#### **Artikel 6. De Koopprijs**

1. Tegelijkertijd met het doen van een Aanbod aan (een) Gerechtigde(n) als bedoeld in artikel 4, eerste lid, zal het College de hoogte van de aan te bieden Koopprijs vaststellen.
2. De Koopprijs bedraagt 97% van het vastgestelde Taxatiebedrag tot een bedrag van € 500.000,-.
3. Voor woningen met een hoger vastgesteld Taxatiebedrag dan de onder lid 2 genoemde waarde loopt de garantiewaarde geleidelijk af met 1% voor iedere € 50.000,-. De minimale garantiewaarde is 50% van het vastgestelde Taxatiebedrag.
4. Het bedrag van € 500.000,- zoals genoemd in lid 2 wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de prijsindex Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio Overig Groningen van het CBS.

#### **Artikel 7. Overdracht woning**

1. In het geval het gedane Aanbod door de Gerechtigde(n) tijdig is geaccepteerd door het tijdig ondertekenen en retourneren van de getekende koopovereenkomst duurt het nog 6 maanden tot dat de juridische levering plaatsvindt. Op grond van bijzondere omstandigheden kan de provincie op verzoek van Gerechtigde(n) om de juridische levering te vervroegen, besluiten af te wijken van de termijn van 6 maanden en de juridische levering te bepalen op een nader te bepalen datum;
2. Het staat de Gerechtigde(n) vrij om tot 5 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst, mits de juridische levering nog niet heeft plaats gevonden, af te zien van de verkoop in het geval de Gerechtigde(n) een andere koper voor de Woning hebben gevonden;
3. Het ontbinden van de overeenkomst vindt plaats door binnen de in lid 2 genoemde termijn een schriftelijke mededeling aan het College te doen onder overlegging van een koopovereenkomst gesloten met een derde (andere) Koper;
4. Het College bepaalt welke notaris belast is met de juridische overdracht van de Woning;

#### **Artikel 8. Misbruik**

Het College kan besluiten om aan een Gerechtigde(n) geen Aanbod te doen dan wel een gedaan Aanbod in te trekken indien het College vermoedt dat de Gerechtigde misbruik maakt van de Vangnetregeling Oostpolder.

## Artikel 9. Inwerkingtreding en overgangsrecht

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking in het provinciaalblad.
2. Deze beleidsregeling wordt beëindigd middels een intrekkingbesluit van het college van Gedeputeerde Staten.
3. De Vangnetregeling Oostpolder geldt in ieder geval tot 2 jaren nadat 80% van de netto uitgeefbare oppervlakte in het nieuw te realiseren bedrijventerrein in de Oostpolder is uitgegeven.
4. Indien het uitgiftepercentage van 80% is gepasseerd zoals genoemd in lid 3 en in het betreffende jaar meer dan 11 woningen zijn aangemeld kan eenmalig een verlengtermijn van 3 jaar worden aangehouden. Hierbij is de volgorde van binnenkomst van aanmeldingen leidend.
5. In het geval er geen planologisch regime tot stand komt om de ontwikkeling van de Oostpolder naar een grootschalig bedrijventerrein mogelijk te maken kan het college tot eerdere intrekking van de Vangnetregeling Oostpolder besluiten.

## Artikel 10. Evaluatie

De Vangnetregeling Oostpolder wordt binnen drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd, waarbij ook de bewonersvertegenwoordiging en de corporaties zullen worden betrokken, teneinde te bezien of het nog voldoet aan de gestelde doelen zoals genoemd onder de toelichting.

## Artikel 11. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als “De Vangnetregeling Oostpolder”

*Groningen, 19 maart 2024*

*Gedeputeerde Staten voornoemd:*

*René Paas, voorzitter*

*Hans Schrikkema, secretaris*

## Toelichting

### Inleiding

De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland zijn voornemens de Eemshaven uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Oostpolder. De beoogde sectoren voor het bedrijventerrein zijn gericht rondom de sectoren waterstof, batterijen, datacenters en andere hightechbedrijven. De gebiedsontwikkeling in de Oostpolder heeft invloed op de directe woonomgeving.

De provincie en gemeente zijn gestart met het juridisch, planologisch en economisch uitwerken van een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij ze vanuit verschillende invalshoeken de belangen en consequenties van het bedrijventerrein in beeld brengen en integraal afwegen. De provincie en gemeente zien het uitwerken van een vangnet-regeling (hierna verder ook te noemen de Vangnetregeling Oostpolder), die de verkoopbaarheid van de woningen moet waarborgen, als een belangrijk onderdeel hiervan. Een dergelijke vangnetregeling moet bijdragen aan rust en (financiële) zekerheid voor bewoners.

### Context van de Vangnetregeling Oostpolder

De Vangnetregeling Oostpolder is ontwikkeld voor bewoners die ‘vastzitten’ in hun woning door de gebiedsontwikkeling die gaat plaatsvinden in de Oostpolder. Er zijn wettelijke regels voor schadecompensatie en vergoeding in het geval van een gebiedsontwikkeling. Het vangnet werkt boven op deze wettelijke regels. Het is daarmee een bovenwettelijk instrument, dat rust biedt en vertrouwen en zekerheid geeft dat de woning altijd verkocht kan worden. De Vangnetregeling Oostpolder is niet bedoeld om schade te compenseren. Daarvoor zijn andere regelingen. De provincie koopt (en verkoopt daarna) woningen die bewoners niet aan de particuliere markt kwijt kunnen. Op die manier ondervangt het vangnet de angst dat woningen onverkoopbaar zijn als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Het vangnet biedt daarmee een bodem in de markt. Op die manier kunnen bewoners hun woning altijd verkopen, maar wordt de markt zo min mogelijk verstoord.

Een belangrijk aspect is dat er geen willekeur mag ontstaan. De regeling moet voor iedereen in een gelijke situatie ook gelijk zijn. Daarnaast willen we dat de Vangnetregeling Oostpolder de markt niet overneemt, maar ondersteunt. Dat betekent dat bewoners bijvoorbeeld eerst zelf hun huis moeten proberen te verkopen. De Vangnetregeling Oostpolder moet het reële alternatief zijn, maar wel de minst aantrekkelijke van alle opties in een normaal werkende markt. Wanneer de markt niet normaal functioneert, is de regeling mogelijk wel het aantrekkelijkste alternatief. Een normaal werkende markt is in dit geval: een markt waarin geen gebiedsontwikkeling plaatsvindt in de Oostpolder.

#### Rechtsbescherming

Tegen vaststelling van een beleidsregel en vaststelling van een algemeen verbindend voorschrift kunnen geen rechtsmiddelen worden ingesteld (artikel 8:3 Algemene wet bestuursrecht). Tegen de vaststelling van de regeling zelf staat daarom geen bezwaar of beroep open.

De provincie neemt op basis van de regeling en de uitgevoerde bepaling van de marktwaarde een beslissing over het al dan niet doen van een aanbod. Tegen deze beslissing kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

#### Evaluatie

De Vangnetregeling Oostpolder wordt binnen drie jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Hierbij zal wordt getoetst of de beoogde doelstelling zijn gehaald, de regeling effectief is gebleken en of het nog voldoet aan de gestelde doelen van de regeling om de verkoopbaarheid van de woningen in het toepassingsgebied waarborgen en bijdragen aan rust en (financiële) zekerheid voor bewoners.

#### Beëindiging Vangnetregeling Oostpolder

De Vangnetregeling Oostpolder geldt in ieder geval tot twee jaren nadat 80% van de netto uitgeefbare oppervlakte van bedrijfskavels is uitgegeven. Er is de mogelijk opgenomen om de regeling eenmalig met drie jaren te verlengen indien het uitgifte percentage van 80% is gepasseerd. In het geval er geen planologisch regime tot stand komt om de ontwikkeling van de Oostpolder naar een grootschalig bedrijventerrein mogelijk te maken kan het college tot eerdere intrekking van de Vangnetregeling Oostpolder besluiten.

## Bijlage 1: PLANGEBIED GEBIEDSONTWIKKELING OOSTPOLDER



## Bijlage 2: TOEPASSINGSGEBIED VANGNETREGELING OOSTPOLDER



**Figuur 1: binnenste ring: 1500 meter tot gebiedsontwikkeling, buitenste ring: 2000 meter tot gebiedsontwikkeling**

Naam	Straat	Nr	Letter	PC	Plaats
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	6		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	9		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	7		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	5		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	3		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	4		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	1		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Bruiningsweg	2		9984XG	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	8		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	6		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	4		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	2		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	1		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	2	A	9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Buitenweg	3		9984NS	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	23		9984XA	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	30		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	21		9984XA	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	26		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	19		9984XA	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	22		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	20		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	18		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	12		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	8		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	6		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	16		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	5		9984XA	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	14		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Derk Luddesweg	32		9984XB	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	39		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	14		9979XS	Eemshaven
Aan de bewoners van	Dijkweg	45		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	27		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	21		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	19		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	107		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	35		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	43		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	93		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	95		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	51		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	29		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	53		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	99		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	11		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	25		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	9		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	17		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	63		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	7		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	59		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	85		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	103		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	87		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	105		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	89		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	101		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	1		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	31		9984NV	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	79		9984NX	Oudeschip
Aan de bewoners van	Dijkweg	2		9979XS	Eemshaven
Aan de bewoners van	Dijkweg	14		9979XS	Eemshaven
Aan de bewoners van	Dwarsweg	24		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	20		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	26		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	14	A	9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	6		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	14		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	18		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	12		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	2		9982TW	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Dwarsweg	16		9982TW	Uithuizermeeden



Aan de bewoners van	EGD-weg	6	9909TG	Spijk
Aan de bewoners van	EGD-weg	4	9909TG	Spijk
Aan de bewoners van	Goliathspad	3	9979XG	Eemshaven
Aan de bewoners van	Greedeweg	1	9982NR	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Greedeweg	4	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Greedeweg	9	9984NR	Oudeschip
Aan de bewoners van	Greedeweg	7	9984NR	Oudeschip
Aan de bewoners van	Greedeweg	6	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Greedeweg	10	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Greedeweg	12	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Greedeweg	14	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Greedeweg	8	9983NR	Roodeschool
Aan de bewoners van	Heuvelderij	7	9982TX	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Heuvelderij	5	9982TX	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Heuvelderij	1	9982TX	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Heuvelderij	3	9982TX	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Heuvelderij	5	A 9982TX	Uithuizermeeden
Aan de bewoners van	Klaas Wiersumsweg	10	9984XJ	Oudeschip
Aan de bewoners van	Klaas Wiersumsweg	6	9984XJ	Oudeschip
Aan de bewoners van	Klaas Wiersumsweg	4	9984XJ	Oudeschip
Aan de bewoners van	Klaas Wiersumsweg	1	9984XJ	Oudeschip
Aan de bewoners van	Klaas Wiersumsweg	2	9984XJ	Oudeschip
Aan de bewoners van	Koningsoord	2	9984XH	Oudeschip
Aan de bewoners van	Koningsoord	4	9984XH	Oudeschip
Aan de bewoners van	Koningsoord	6	9984XH	Oudeschip
Aan de bewoners van	Koningsoord	10	9984XH	Oudeschip
Aan de bewoners van	Koningsoord	10	A 9984XH	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	27	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	3	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	9	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	13	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	5	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	4	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	7	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	6	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	8	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	15	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	17	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	10	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	19	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	25	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	20	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	23	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	29	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	26	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	28	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	30	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	34	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	36	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	40	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	46	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	2	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	14	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	32	9984XD	Oudeschip
Aan de bewoners van	Molenweg	11	9984XC	Oudeschip
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	3	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	4	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	1	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	2	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	8	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	9	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	11	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	13	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	15	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	17	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	19	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	27	9984NT	Oudeschip
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	5	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	6	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	7	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	21	9909TH	Spijk
Aan de bewoners van	Oostpolderweg	23	9909TH	Spijk

Aan de bewoners van	Polderdwarsweg	1	9984XK	Oudeschip
Aan de bewoners van	Polderdwarsweg	2	9984XK	Oudeschip
Aan de bewoners van	Polderdwarsweg	6	9984XK	Oudeschip
Aan de bewoners van	Polen	1	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	3	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	4	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	5	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	6	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	8	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	11	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Polen	2	9909TK	Spijk
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	2	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	1	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	7	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	12	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	8	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	10	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	6	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	4	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Toppinga's-weg	5	9984XE	Oudeschip
Aan de bewoners van	Tweehuizerweg	15	9909TL	Spijk
Aan de bewoners van	Tweehuizerweg	19	9909TL	Spijk
Aan de bewoners van	Vierhuizerweg	4 A	9909TM	Spijk
Aan de bewoners van	Vierhuizerweg	4	9909TM	Spijk
Aan de bewoners van	Vierhuizerweg	6	9909TM	Spijk
Aan de bewoners van	Vierhuizerweg	8	9909TM	Spijk

Straat	Nr	Letter	Toev.	PC	Plaats
Greedeweg	1			9982NR	Uithuizermeeden
Greedeweg	4			9983NR	Roodeschool
Dwarsweg	24			9982TW	Uithuizermeeden
Greedeweg	9			9984NR	Oudeschip
Oostpolderweg	3			9909TH	Spijk
Oostpolderweg	4			9909TH	Spijk
Vierhuizerweg	4	A		9909TM	Spijk
Greedeweg	7			9984NR	Oudeschip
Oostpolderweg	1			9909TH	Spijk
Oostpolderweg	2			9909TH	Spijk
Vierhuizerweg	4			9909TM	Spijk
Vierhuizerweg	6			9909TM	Spijk
Vierhuizerweg	8			9909TM	Spijk
Dwarsweg	20			9982TW	Uithuizermeeden
Dwarsweg	26			9982TW	Uithuizermeeden
Greedeweg	6			9983NR	Roodeschool
Greedeweg	10			9983NR	Roodeschool
Greedeweg	12			9983NR	Roodeschool
Greedeweg	14			9983NR	Roodeschool
Greedeweg	8			9983NR	Roodeschool

### Bijlage 3: Formulier Verzoek tot het verkrijgen van een aanbod ex artikel 4.1 beleidsregel 'Vangnetregeling Oostpolder'

De ondergetekende(n):  
(voornamen en achternaam voluit)

1. De heer/mevrouw .....  
geboren te: ..... d.d. ....
2. De heer/mevrouw .....  
geboren te: ..... d.d. ....
3. De heer/mevrouw .....  
geboren te: ..... d.d. ....

Gerechtigde(n) in de zin van de Vangnetregeling Oostpolder vallende woning plaatselijk bekend:

(adres) .....  
(huisnr. + toevoeging) .....  
(postcode + woonplaats) .....

Gegevens verkoopproces van de woning

(datum start verkoop) .....  
(betrokken makelaar(s)) .....  
(oorspronkelijke vraagprijs) .....  
(laatste vraagprijs) .....  
(woning aangemeld op Funda) .....

verzoekt/verzoeken het College een aanbod te doen ex artikel 4.1 van Vangnetregeling Oostpolder waarbij in acht wordt genomen het overige in Vangnetregeling Oostpolder vermelde.

Plaats, datum .....

.....

Handtekening  
Naam:  
Adres:  
Evt. correspondentie-adres:  
.....

Handtekening  
Naam:  
Adres:  
Evt. correspondentie-adres:  
.....

Handtekening  
Naam:  
Adres:  
Evt. correspondentie-adres:  
.....

**Retour:**  
**Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen**

## Bijlage 4: Taxatierapport Vangnetregeling Oostpolder

### TAXATIERAPPORT

#### FOTO INVOEGEN

Ter bepaling van de marktwaarde per <invullen> van:  
Object: <straatnaam> <huisnummer> <postcode> te <plaats>

#### 1 OPDRACHT

##### 1.1 OPDRACHTGEVER

De opdracht tot taxatie is verstrekt door de eigenaar van onderstaand pand op <datum> en strekt tot de bepaling van de marktwaarde per peildatum <invullen> van het object aan de <straatnaam> <huisnummer>, te <plaats>. De provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland gelden als mede-opdrachtgever

##### 1.2 OPDRACHTNEMER

De opdracht is aanvaard en uitgevoerd door:  
<naam taxateur>, verbonden aan <makelaardij / taxatiekantoor> te <plaatsnaam> <naam taxateur>, verbonden aan <makelaardij / taxatiekantoor> te <plaatsnaam>

##### 1.3 OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtgever geeft de taxateur opdracht tot het bepalen van de marktwaarde van het object <straatnaam> <huisnummer> te <plaats> te bepalen per peildatum <invullen datum opname>.

#### Marktwaarde

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

##### 1.4 DOEL VAN DE TAXATIE

Deze taxatie heeft tot doel om de marktwaarde van het object te bepalen op de peildatum. Deze waarde dient als uitgangspunt voor de bepaling van het garantiebedrag dat binnen de Vangnetregeling Oostpolder wordt aangeboden aan huiseigenaren die hun woning in het kader van de Vangnetregeling Oostpolder te koop aanbieden aan de gemeente Het Hogeland. De peildatum is de datum van de opname van de woning.

##### 1.5 VERKLARING ONAFHANKELIJKHEID

Taxateur verklaart door ondertekening van dit rapport, dat hij of zij in geen enkel opzicht in de periode van vijf jaren voorafgaand aan deze opdracht als taxateur of makelaar betrokken is geweest bij de taxatie, aan- of verkoop van dit object en dat hij/zij niet eerder als belangenbehartiger van opdrachtgever is opgetreden. Verder verklaart taxateur dat hij/zij volledig onafhankelijk en onbeïnvloed door de opdrachtgever of de gemeente de waarde van het object heeft bepaald, gegeven de randvoorwaarden van de Vangnetregeling Oostpolder.

##### 1.6 PLAUSIBILITEIT

Dit taxatierapport is opgesteld door twee Register-Taxateurs en om deze reden niet op plausibiliteit getoetst.

##### 1.7 AANSPRAKELIJKHEID

De taxateur is ten aanzien van deze taxatie slechts verantwoording schuldig aan de opdrachtgever en de provincie Groningen en de gemeente het Hogeland. De opdracht strekt niet verder dan de bepaling van de marktwaarde van het object. Dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de (mede-)opdrachtgevers. Er wordt geen verantwoordelijkheid door taxateur aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur.

#### 2 UITGANGSPUNTEN

##### 2.1 PEILDATUM

De peildatum van deze taxatie is vastgesteld op <invullen>. Het gehanteerde referentie-kader bij deze taxatie is opgebouwd uit transacties die hebben plaatsgevonden in het referentiegebied (zijnde NVM regio's Overig Groningen en Delfzijl en Omgeving) met een maximum van 15 kilometer rond het toepassingsgebied en in de periode van maximaal drie jaren voor de peildatum tot de peildatum.

##### 2.2 DATUM OPNAME

Het object is inwendig en uitwendig door taxateur opgenomen in aanwezigheid van de eigenaar van het pand op <datum>. Tijdens de opname zijn van het object minimaal 12 foto's gemaakt, die als bijlage in dit rapport zijn opgenomen.

### 2.3 TAXATIEMETHODE

Voor de bepaling van de waarde van het object is gebruik gemaakt van de comparatieve waarderingsmethode. Dit houdt in dat de waarde van het object, rekening houdend met al haar specifieke kenmerken, is afgeleid van vergelijkbare objecten in het referentie-gebied. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van een vrije en onbelaste levering, vrij van huur, pacht of andere gebruiksbeperkingen en in de staat zoals het object zich ten tijde van de taxatieopname bevindt.

### 2.4 GERAADPLEEGDE BRONNEN

Voor deze taxatie zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kadaster
- Akte van levering
- Bestemmings- of omgevingsplan ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of gelijkwaardig kader)
- Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl))
- Funda (NVM)

## 3 ONDERZOEK

### 3.1 TITELONDERZOEK

In het kader van deze taxatie heeft taxateur het Kadaster geraadpleegd. De volgende gegevens zijn als bijlage in het rapport opgenomen:

- Kadastraal uittreksel(s)
- Kadastrale schets(en)
- Akte van levering

Uit deze gegevens is de volgende oppervlakte als uitgangspunt voor deze taxatie genomen:

kadastrale				
gemeente	sectie	nummer	oppervlakte	m2
				m2
				m2
				m2
TOTAAL				m2

### 3.2 RECHTHEBBENDEN

In het kadastrale uittreksel d.d.: <datum> is / zijn\* de volgende rechthebbende(n) opgenomen.

<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>
<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>
<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>
<naam>	<adres>	<aard van het recht>	<aandeel>

De akte van levering laat geen / de volgende bijzonderheden zien:

### 3.3 BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan <invullen>. Dit bestemmingsplan is op <invullen> door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is onher-roepelijk geworden.

Het object heeft de bestemming < bestemming invullen >. Een uitsnede van het bestemmingsplan is als bijlage toegevoegd. In de bijlagen zijn daarnaast de relevante bepalingen van deze specifieke bestemming opgenomen.

### 3.4 MILIEUASPECTEN

Uit de raadpleging van de gegevens van de gemeente is gebleken dat de woningen buiten de veiligheidscontouren van de bedrijven op het bedrijventerrein Eemshaven en de Oostpolder zijn gelegen. Taxateur heeft het bodemloket geraadpleegd, waaruit geen/een nadere beperking op het specifieke object is aangetroffen. \* de beperking luidt:

Verder is aan de eigenaar specifiek gevraagd naar mogelijke verontreinigingen. Hieruit zijn geen nadere bijzonderheden gebleken. \*

Ondergetekende heeft verder geen onderzoek verricht of laten verrichten 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 beïnvloeden. Er zijn geen negatieve milieuaspecten bij taxateur bekend die bij voortzetting van het huidige gebruik van invloed zijn op de waarde van het object.

### 3.5 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Het kadastraal bericht vermeldt dat er geen beperkingen bekend zijn in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. \*

\* deze zin vervangen indien er wel sprake is van een beperking.

### 3.6 ZAKELIJKE RECHTEN

De verkrijgingsakte vermeldt het volgende over erfdienstbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen:  
bijzondere bepalingen invullen / of verwijderen.

Plaatselijk zijn geen bijzonderheden waargenomen waaruit blijkt dat sprake is of kan zijn van een recht van overpad, noch als heersend erf noch als dienend erf. Eigenaar heeft op navraag van de taxateur verklaard dat hem geen andere zakelijke rechten bekend zijn dan uit de openbare registers blijkt.

## 4 BESCHRIJVING OBJECT

< Bij de beschrijving van het object dient aan de verschillende waardebepalende aspecten van een woning aandacht te worden besteed. Hierbij dient in elk geval aandacht te worden besteed aan: perceeloppervlakte, inhoud van de woning, inhoud/oppervlakte bijgebouwen, belendingen, omgeving, bouwjaar, jaartallen ingrijpende verbouwingen, bouwjaar, karakter van de woning, gebruikte materialen (evt. aanwezigheid asbest), staat van onderhoud, indeling van het pand, aantal kamers, staat van afwerking, staat van onderhoud, specifieke aandachtspunten, zoals beschrijving van keuken, sanitair, verwarming, warm water, etc. >

## 5 WAARDERING

### 5.1 BEOORDELING COURANTHEID

In deze paragraaf wordt een beoordeling gegeven van de courantheid van het object.

### 5.2 SWOT-ANALYSE

Ten behoeve van de waardering zijn de navolgende kansen, bedreigingen, sterkten en zwaktes te benoemen:

### 5.3 REFERENTIEOBJECTEN

In deze paragraaf worden een aantal referentieobjecten (minimaal 3) weergegeven die relevant zijn geweest in de boordeling van het object.

Adres	Plaats	Woningtype	Datum verkoop	Koopprijs

### 5.3 WAARDEBEPALING

In deze paragraaf wordt de marktwaarde van het object weergegeven. De specificatie van de berekening wordt als bijlage weergegeven. (bijlage: specificatie van de berekening)

Rekening houdend met alle omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen, vergelijkingen van verkochte objecten en bijbehorende berekeningen, wordt de marktwaarde van onderhavige onroerende zaak op basis van het prijspeil <invullen. getaxeerd op:

een totaalbedrag van € < >.000,= (zegge: < BEDRAG > 00/100 euro)

#### **6 ONDERTEKENING**

Taxateurs verklaren bovenstaande waarde naar beste weten en kunnen te hebben vastgesteld.

Voor een nadere toelichting op de hoogte van dit bedrag en de achtergrondinformatie die hiertoe heeft geleid, wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport. Tot het verstrekken van een nadere toelichting is taxateur steeds bereid.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te, < plaatsnaam >, < datum >

< naam taxateur 1 >

< naam taxateur 2 >

## Bijlage 5: UITGANGSPUNTEN TAXATIES

De taxaties ten behoeve van de toepassing van de Vangnetregeling Oostpolder zijn gebaseerd op de navolgende uitgangspunten en/of bevatten minimaal de navolgende informatie:

UITGANGSPUNTEN TAXATIES VANGNETREGELING OOSTPOLDER	
Asbest	Als onderdeel van de taxatie vragen de taxateurs de gerechtigden naar hun kennis inzake mogelijke aanwezigheid van asbest in - of op het te waarden object
Bodemverontreiniging	Als onderdeel van de taxatie vragen de taxateurs de gerechtigden naar hun kennis inzake mogelijke verontreiniging van bodem en/of grondwater gerelateerd aan het te waarden object
Bijzondere uitgangspunten	Geen, tenzij uitdrukkelijk vooraf aangegeven door opdrachtgever(s) en de mede-opdrachtgevers de provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland
Definitie marktwaarde	Onder marktwaarde wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld
Getaxeerde waarde	Marktwaarde
Onderbouwing referenties	Taxateurs maken inzichtelijk op welke wijze de referenties afwijken of overeenkomsten hebben met het getaxeerde object en welke impact dit heeft op de waardering. Taxateurs maken voort inzichtelijk hoe eventueel tijdsverschil ten opzichte van de peildatum van het te waarden object en datum van verkoop van de referentie(s) wordt gecorrigeerd
Peildatum	De datum van de opname van de woning
Referenties	Minimaal drie referenties die zijn overgedragen tot maximaal drie jaar voor de peildatum en op maximaal 15 kilometer van het getaxeerde gelegen
Onderbouwing referenties	Inzichtelijk maken op welke wijze de referenties afwijken of overeenkomsten hebben met het getaxeerde object en welke impact dit heeft op de waardering. Inzichtelijk maken hoe het tijdsverschil ten opzichte van de peildatum van het te waarden object en datum van verkoop van de referentie(s) corrigeren.
Status taxatie NRVT	Professionele taxatiedienst
Taxateurs	Opdrachtnemers zijn minimaal inschreven bij het NRVT in de Kamer Wonen en/of Landelijk Vastgoed afhankelijk van welke Kamer het meest toepasselijk is op het te waarden object.
Taxatie validatie	Op de taxatie wordt geen externe validatie worden toegepast.