

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 24 februari 2019 20:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Punten die de taxateur nodig heeft om een waarde te bepalen
Bijlagen: 1708 VO 9010 2019-02-21.pdf

Beste [REDACTED]

Onderstaand hebben we punt voor punt getracht een zo volledig mogelijk antwoord te geven op de vragen die in jouw onderstaande mail zijn geformuleerd. Lijkt me goed om zsm nog even te bellen en te bespreken of alle vragen daarmee inderdaad afdoende zijn gecoverd, aangezien wij in de veronderstelling leefden dat een heel aantal van deze vragen jullie op zich al duidelijk waren.

1. Woningen uitsplitsen naar bouwnummer + ligging/locatie aangeven op stedenbouwkundig plan, met daarbij de specifieke kenmerken als BVO, GBO, opp. vaste stijger, opp. losse stijger;

Zie tekening 1708 VO 9010 2019-02-21

2. Wat is het kwaliteitsniveau van de woningen. Hoe wordt er gebouwd? Type gevel, hout-beton-baksteen-kunststof

Het kwaliteitsniveau is hoog. Het zijn drijvende woningen. Deze worden gebouwd als een drijvende betonnen bak met daarop houtskeletbouw met een gevelafwerking van hout en houten of aluminium kozijnen. Het dak heeft een metalen dakbedekking met zonnepanelen.

3. Afwerkniveau, worden de woningen casco opgeleverd of met badkamer, toilet en keuken?

De woningen worden casco (met binnenwanden) verkocht. De indeling is naar keuze van de koper binnen bepaalde randvoorwaarden. Naar keuze kan de badkamer, toilet en/of keuken afgewerkt worden. Bij een drijvende woning heeft dat zijn voordelen i.r.m. de balans.

4. Duurzaamheidsaspecten: welke EPC norm, geen gasaansluiting, hoe wordt er gestookt, wordt er gewerkt met zonnepanelen?

In overleg met de gemeente is de EPC bepaald op 0,2. Dit is het hoogst haalbare met het beschikbare dakoppervlak t.b.v. zonnepanelen. Er is geen gasaansluiting. Hoe er (electrisch) wordt gestookt is n.t.b., waarschijnlijk is een warmte-wisselpomp het meest geschikt.

5. Hoe is het parkeren geregeld? Heeft men de beschikking over een parkeerplaats, waar is die gelegen, wat is de afstand tot de woning. Is het een eigen parkeerplaats, welke in de koopsom wordt meegenomen?

In overleg met de gemeente zal nog naar de realisatie van parkeermogelijkheden moeten worden gezocht. Eerder is met de gemeente besproken dat dit meegenomen zou worden in de planvorming voor het gehele (grotere) gebied. Tevens zal moeten worden bepaald hoe wordt omgegaan met de geldende parkeernorm en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. Vooralsnog is er geen andere mogelijkheid dan dat de parkeerplaatsen op de vaste wal komen te liggen; (Bezoekers van) Jachthaven Dukra

kunnen nu gebruik maken van het parkeerterrein aan de Houthavenkade dat met een verplaatsbaar paaltje toegankelijk wordt gemaakt. Het ligt voor de hand dit terrein ook straks te gebruiken t.b.v. parkeren voor bewoners, haven- en hotelbezoekers.

6. Zijn er aparte bergingen? Zijn deze gelegen in de paviljoens? Worden deze mee verkocht met de woningen?

De woningen hebben een gemeenschappelijke fietsenberging in het service-gebouw aan het begin van de steiger bij de Spiekeroog-brug. Daarnaast hebben zij een berging binnen het volume van de woning die van buitenaf bereikbaar is.

7. Wat is de invulling van de paviljoens? Wat wordt daar mee gedaan, worden deze verkocht verhuurd en aan wie of wat voor gebruiker?

Het service-gebouw bij de Spiekeroogbrug bevat een gemeenschappelijke fietsenberging en een afvalverzamelingspunt voor de drijvende woningen.

Het service-gebouw bij de Pont-brug bevat sanitaire ruimtes en service-ruimtes voor de jachthaven. Tevens bevat ze een werkplaats en een kantoortje voor de havenmeester. Op de verdieping bevindt zich een nader in te vullen ruimte voor verhuur met bestemming wonen danwel kantoor.

8. Wat gebeurt er met de bestaande woonark. Wordt deze ook verkocht?

Nee, deze blijft in principe liggen als woning voor de havenmeester en is inmiddels ook helemaal opgeknapt.

9. Het overzicht van de architect komt qua m² niet overeen met de tekeningen. Bijvoorbeeld drijvende woning basistype: op tekening 174m² GO en in overzicht architect staat 182,9 m² GO. Wat is leidend? Ook zijn de benamingen van de woningen ietwat misleidend. Type Large is het kleinst bijvoorbeeld.

De benaming van de types is gewijzigd in type B, type S, type M, type L.

De verwarring van het GO komt door het wel of niet invoegen van de inpandige serre (buitenruimte) bij het GO. In de laatste versie is de serre bij de woning getrokken. De getallen in de ruimtestaat kloppen dus. Zie tekening 1708 VO 9010 2019-02-21 (Bijlage)

Voor het hotel zouden wij het volgende nog willen weten:

10. Wat voor type hotel is het, hoeveel sterren?

Twee a drie sterren: denk aan een goed en modern hotel met goed uitgeruste kamers (op niveau 4 sterren), echter zonder een aantal voorzieningen die voor 4 sterren wel nodig zijn. Referentie is motel one.

11. Wat is de kamerhuur naar verwachting?

Naar verwachting rond de € 100,- - € 125,- per nacht

12. Hoe is de verhouding kamerhuur en horeca? Of zijn het alleen kamers en is er geen bijbehorend restaurant?

In het hotelgebouw bevinden zich enkel kamers. De gasten maken gebruik van het horeca-gebouw aan de Houthavenkade. Gedachte is overigens nog het hotelgedeelte te verplaatsen naar de huidige

verkoopsteiger aan de Houthavenkade en de waterwoningen aldaar ook naar de steiger te brengen. Dit om overlast van lawaai met rolkoffertjes etc voor bewoners en haven te voorkomen.

13. Wat wordt verstaan onder horeca? Is dit een restaurant, lunchroom of alleen café

N.t.b., Dit is conceptueel nog nader in te vullen, maar het dient voor receptie- en ontbijtlocatie voor de gasten van het hotel, voor lunch en diner.

Hartelijke groet,

[Redacted signature]

Op 18 feb. 2019, om 10:10 heeft [Redacted] het volgende geschreven:

Excuses deze mail is bij mij blijven hangen. Hieronder de vragen.

Hierbij de aanvullende gegevens die we nodig hebben voor Dukra:

- Woningen uitsplitsen naar bouwnummer + ligging/locatie aangeven op stedenbouwkundig plan, met daarbij de specifieke kenmerken als BVO, GBO, opp. vaste stijger, opp. losse stijger;
- Wat is het kwaliteitsniveau van de woningen. Hoe wordt er gebouwd? Type gevel, hout-beton-baksteen-kunststof
- Afwerkniveau, worden de woningen casco opgeleverd of met badkamer, toilet en keuken?
- Duurzaamheidsaspecten: welke EPC norm, geen gasaansluiting, hoe wordt er gestookt, wordt er gewerkt met zonnepanelen?
- Hoe is het parkeren geregeld? Heeft men de beschikking over een parkeerplaats, waar is die gelegen, wat is de afstand tot de woning. Is het een eigen parkeerplaats, welke in de koopsom wordt meegenomen?
- Zijn er aparte bergingen? Zijn deze gelegen in de paviljoens? Worden deze mee verkocht met de woningen?
- Wat is de invulling van de paviljoens? Wat wordt daar mee gedaan, worden deze verkocht verhuurd en aan wie of wat voor gebruiker?
- Wat gebeurt er met de bestaande woonark. Wordt deze ook verkocht?
- Het overzicht van de architect komt qua m² niet overeen met de tekeningen. Bijvoorbeeld drijvende woning basistype: op tekening 174m² GO en in overzicht architect staat 182,9 m² GO. Wat is leidend? Ook zijn de benamingen van de woningen ietwat misleidend. Type Large is het kleinst bijvoorbeeld.

Voor het hotel zouden wij het volgende nog willen weten:

- Wat voor type hotel is het, hoeveel sterren?
- Wat is de kamerhuur naar verwachting?
- Hoe is de verhouding kamerhuur en horeca? Of zijn het alleen kamers en is er geen bijbehorend restaurant?
- Wat wordt verstaan onder horeca? Is dit een restaurant, lunchroom of alleen café

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Procesmanager Stedelijke Ontwikkeling

<image002.jpg>

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Telefoonnummer [REDACTED]

[REDACTED]

www.zaanstad.nl

Afwezig op woensdag

-----disclaimer----- Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen. -----

disclaimer----- <1708 GO BVO woningen 2018-05-17.pdf><1708 boekje Dukra 2018-02-15.pdf>