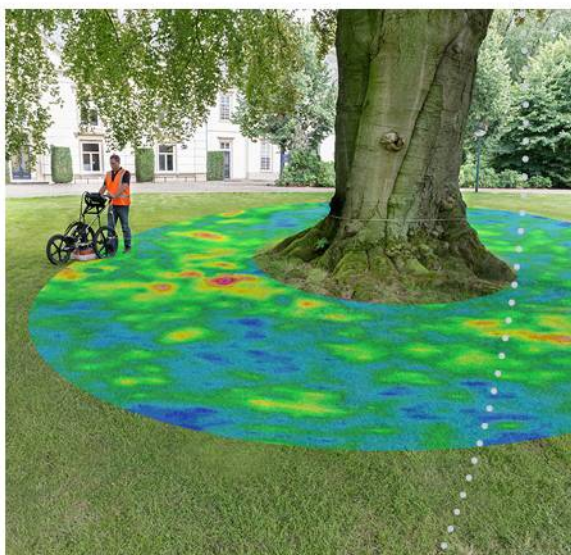




Waardebepaling twaalf bomen, Parklaan tussen 18 en 20 te Haarlem

Opdrachtgever:
Contactpersoon:

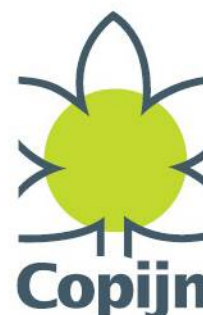
Projects & Development B.V.
Dhr. G. van Gorp

Onderzoek en advies:
Projectleiding:

P.H. van der Laan
M. Suijk

Datum:
Project:

27-03-2018
B6809

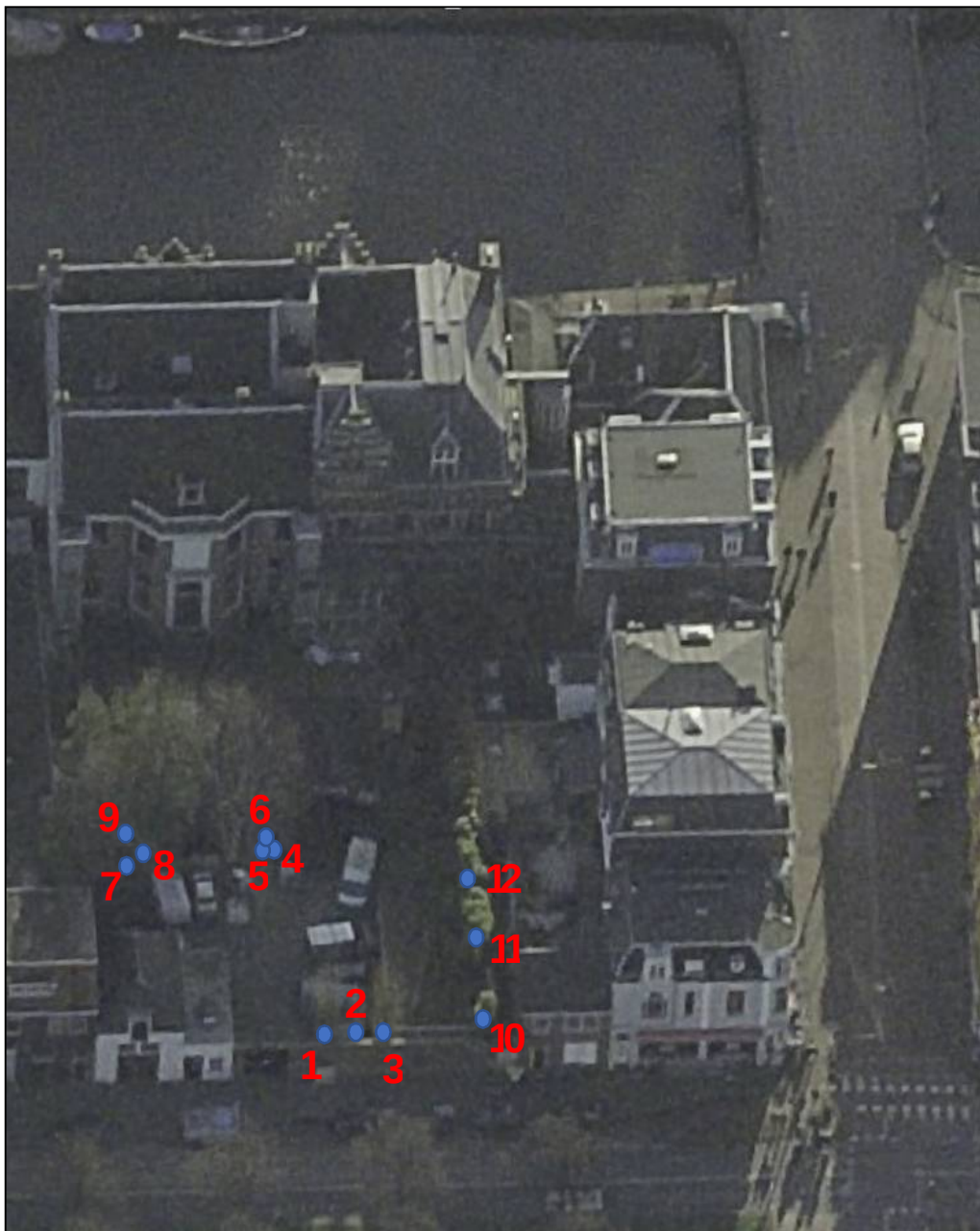


Inhoud

1	Inleiding	3
2	Waardebepaling	5
2.1	Taxatiemethode	5
2.2	Uitgangspunten algemeen	5
2.3	Totstandkoming monetaire boomwaarde	6
2.4	Monetaire waarde	8
3	Conclusie monetaire waarde	12
	Projectgegevens	13
	Bijlage 1: Rekenbladen	14

1 Inleiding

In opdracht van Projects & Development is op 19 maart jl. door Copijn Boomspecialisten een taxatie uitgevoerd van twaalf bomen in de achtertuin van het voormalig Bisschoppelijk paleis te Haarlem.



*Luchtfoto met boomnummering zoals in dit rapport is gehanteerd.
(Bron: Streetsmart).*

De locatie is toegankelijk vanaf de Parklaan tussen huisnummer 18 en 20. Het voornemen bestaat om hier een viertal herenhuizen met stallingsgarage te plaatsen. Het perceel is momenteel voor een groot deel onbebouwd. Voor de nieuwe ontwikkeling dient alle aanwezige bebouwing op het perceel te worden gesloopt. Ook de aanwezige bomen op het perceel kunnen naar verwachting niet behouden blijven om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Het doel van deze taxatie is het vaststellen van de totale boomwaarde. De taxatie is uitgevoerd volgens de rekenmethode van de NVTB. Dit betreft 'Rekenmodel Boomwaarde' (versie 2013).

Leeswijzer

Een korte toelichting ten aanzien van de uitgangspunten bij taxeren van bomen en de totstandkoming van de individuele boomwaarde is uitgewerkt in hoofdstuk 2.

De conclusie met de totale boomwaarde is terug te vinden in hoofdstuk 3.

Betreffende rekenbladen zijn als bijlage opgenomen.

2 Waardebepaling

2.1 Taxatiemethode

Er is in deze situatie gevraagd om een berekening volgens 'Rekenmodel Boomwaarde'. Voor de volledigheid volgt onderstaand inzicht in de meeste gebruikelijk benadervolgorde bij het bepalen van de rekenmethode. De Nederlandse Vereniging van Taxateurs van bomen (N.V.T.B) hanteert in beginsel namelijk drie taxatiemethoden, te weten:

- De marktwaarde c.q. handelswaarde;
- De vervangingswaarde;
- Rekenmodel Boomwaarde¹.

Ten aanzien van het object is er geen sprake van een primair economische gebruiksfunctie, vaststelling van de marktwaarde is niet van toepassing.

Vervangingswaarde is niet van toepassing aangezien de bomen niet op reële wijze door een vergelijkbaar exemplaar te vervangen zijn.

Aangezien bovenstaande rekenmethoden afvallen is er in deze situatie getaxeerd met behulp van Rekenmodel Boomwaarde (versie 2013).

2.2 Uitgangspunten algemeen

Bij het taxeren van de boomwaarde volgens het rekenmodel stelt de taxateur zichzelf de vraag: "Hoeveel kost het om een vergelijkbare boom op een vergelijkbare locatie opnieuw te realiseren, naar huidige maatstaven en het actuele prijsniveau?" Onder meer aan de vijf onderstaande vragen dient invulling te worden gegeven.

1. In welke functiecategorie hoort de boom thuis?
2. Welke periode tot functievervulling en eindleeftijd zijn mede gezien de functiecategorie reëel in betreffende situatie?
3. Welke aanplantmaat wordt voor deze locatie normaal gesproken gehanteerd door de boomeigenaar?
4. Kan de betreffende boom onder de gegeven omstandigheden de maximale eindleeftijd bereiken?
5. Is er sprake van waardevermindering, bijvoorbeeld waardevermindering door oude schade of gebreken of is er sprake van ouderdomsafschrijving?

¹De Richtlijnen NVTB Versie 2013 kunnen gedownload worden van de site www.boomtaxateur.nl.

Voor nadere toelichting op de rekenmethode en overige achtergrondinformatie verwijzen we naar de richtlijnen van de NVTB 2013¹. De specifieke voor deze taxatie gehanteerde uitgangspunten zijn opgenomen in de bijlage.

2.3 Totstandkoming monetaire boomwaarde

Eenheidsprijzen

De kosten voor leveren, planten, nazorg en beheer in de richtlijnen van Rekenmodel Boomwaarde, zijn gebaseerd op het opnieuw realiseren van een vergelijkbare boom.

Uitgangspunten

In de onderstaande tabel worden de uitgangspunten toegelicht.

Rekenkundige herplant met (wetenschappelijke namen)	<i>Populus nigra 'Italica', Betula papyrifera, Alnus incana en Tilia x europaea</i>
Plantmaat	14-16, met deze maat worden er geen jaren in mindering gebracht op de begeleidingsperiode. Het betreft overwegend niet duurzame boomsoorten in een tuin. Vanuit de openbare ruimte zijn de bomen weinig zichtbaar.
Periode nazorg	3 jaar
Plantkosten	Regulier
Beheerkosten	Intensief in geval van de lindes, extensief in geval van de Italiaanse populieren, regulier in de overige gevallen.
Functievervulling	5 jaar in geval van de lindes, 10 jaar in geval van de Italiaanse populieren, 20 jaar in geval van de berk (<i>Betula papyrifera</i>) en de els (<i>Alnus incana</i>)
Eindleeftijd	Deze varieert tussen de 30 en 60 jaar
Huidig boomleeftijden	De bomen zijn naar verwachting gelijktijdig aangeplant. De rekenkundige leeftijd is gesteld op 25 jaar.

In onderstaande tabel zijn de bomen genummerd en staan per individu een aantal belangrijke kenmerken vermeld.

Boom nr.	Conditie	Kwaliteit boom	Kwaliteit groeiplaats	Stam- diameter (op 1,3 m boven mv)	Kroon- diameter	Takvrije stamlengte	Hoogte
1. Populus	Onvoldoende (veel stamschot)	Matig	Matig	38 cm	1,5 m	0 m	5 à 6 m
2. Populus	Onvoldoende (veel stamschot)	Matig	Matig	14 cm	1 m	0 m	5 à 6 m
3. Populus	Onvoldoende (veel stamschot)	Matig	Matig	40 cm	1,5 m	0 m	5 à 6 m
4. Betula	Voldoende	Voldoende	Redelijk	32 cm	9 m	2,5 m	10 à 14 m
5. Betula	Voldoende	Voldoende	Voldoende	26 cm	9 m	2,5 m	10 à 14 m
6. Betula	Voldoende	Voldoende	Voldoende	32 cm	9 m	2,5 m	10 à 14 m
7. Alnus	Voldoende	Voldoende	Voldoende	50 cm	9 m	5 m	12 à 16 m
8. Alnus	Voldoende	Voldoende	Voldoende	52 cm	8 m	4 m	12 à 16 m
9. Alnus	Voldoende	Voldoende	Voldoende	37 cm	5 m	5 m	12 à 16 m
10. Tilia	Matig	Matig	Matig	27 cm	1,5 m	2,5 m	5 à 6 m
11. Tilia	Voldoende	Voldoende	Voldoende	31 cm	4 m	2,5 m	5 à 6 m
12. Tilia	Voldoende	Redelijk	Redelijk	26 cm	2 m	2,5 m	5 à 6 m

2.4 Monetaire waarde

In deze paragraaf wordt de berekening van de monetaire waarde van de bomen nader toegelicht.

Voorbeeld boomwaarde

Als voorbeeld volgt in de onderstaande tabel voor wat betreft boom 1, inzicht in de ontwikkeling van de boomwaarde op enkele momenten in de tijd. Genoemde bedragen zijn, exclusief 21% BTW en afgerond op hele euro's.

Omschrijving boom 1	Waarde in € (afgerond)
Boomwaarde 3 jaar na aanplant	€ 1365
Boomwaarde bij functievervulling (10 jaar na aanplant)	€ 1914
Waarde op huidige leeftijd (25 jaar)	€ 627

Totale monetaire waarde van het bomenbestand

In onderstaande tabel is de individuele boomwaarde op een rij gezet. De totale op de situatie toegespitste boomwaarde staat vermeld in de onderste rij.

Boomnummer	Waarde in € (afgerond op hele euro)
1	627,10
2	Nihil*
3	627,10
4	Nihil*
5	Nihil*
6	3.010,40
7	Nihil*
8	3.010,40
9	Nihil*
10	Nihil*
11	929,55
12	929,55
Totaal	€ 9.134,10

*Toelichting nihil, zie toelichting en foto's volgende bladzijde:

Italiaanse populier nr. 2 betreft een slecht groeiend exemplaar en is getopt tot iets boven de muur. Verwijderen van dit exemplaar komt ten goede aan de twee naburige getopte Italiaanse populieren.



Twee papierberken boom 5 en 6 en twee elzen nummers 7 en 9. In deze situatie zijn er drie bomen zeer dicht bij elkaar geplant. Er is sprake van onderlinge concurrentie. In ongewijzigde situatie is het van belang dat er twee stammen op korte termijn verwijderd worden om één van de drie voldoende toekomstmogelijkheden te bieden.



Hollandse linde nummer 10. Dit exemplaar is van beperkte kwaliteit. De vertakking is afgestorven en de resterende stam groeit scheef en krom. Het beeld van de beoogde functie is naar verwachting niet meer te behalen. Vervangen van deze leiboom is in de huidige situatie aan de orde.



3 Conclusie monetaire waarde

De boomwaarde van de twaalf bomen is berekend met behulp van Rekenmodel Boomwaarde, versie 2013. Met deze methode bedraagt de totale boomwaarde € 9.133 exclusief btw. (afgerond op hele euro's).

Peter van der Laan
Geregistreerd boomtaxateur



Dit taxatierapport is opgesteld door een geregistreerd taxateur van bomen aangesloten bij de NVTB. Het registratienummer van deze taxatie is **057-18-005**.

In het geval van een verschil van mening over dit taxatierapport tussen de geregistreerde taxateur van bomen en zijn opdrachtgever, kan de laatste een schriftelijke klacht indienen bij het bestuur van de NVTB, Postbus 27, 9000 AA GROU.

Projectgegevens

Opdrachtgever

Naam: Projects & Development B.V.
Adres: Spaarndammerdijk 23
Postcode en plaats: 2064 KM Spaarndam
Telefoon: 06-46.41.63.93
E-mail: gvangorp@projects-development.nl

Werkadres

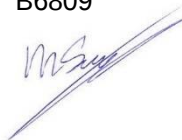
Straat: Parklaan tussen 18 en 20
Plaats: Haarlem

Bedrijfsgegevens

Naam: Copijn Boomspecialisten B.V.
Onderzoek en advies: P.H. van der Laan
Projectleiding: M. Suijk
Adres: Gageldijk 4f, Postbus 9177
Postcode en plaats: 3506 GD Utrecht
Telefoon: 030-2644333
Fax: 030-2612140
E-mail: Info@copijn.nl
Internet: www.copijn.nl

Datum: 27-03-2018
Projectnummer: B6809

Paraaf projectleider:



Copijn Boomspecialisten B.V.

Specialist in boomtechnisch onderzoek!



Copyright 2018 Copijn Boomspecialisten B.V. Alle rechten voorbehouden.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Copijn Boomspecialisten B.V. Copijn Boomspecialisten B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan bij gebruik van gegevens uit dit rapport.

Bijlage 1 : Rekenbladen

Rekenblad boom 1 en 3, Italiaanse populier

Aanplant en nazorg									
Stamomvang nieuwe aanplant	14/16 cm	soort	Populus nigra						
Boomleeftijd bij aanplant (a)	0 jaar								
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)	3 jaar								
Kosten plantgoed	klasse 0	€240,00	A1	garantietoeslag	10%				
Plantkosten	regulier	€270,00	A2	exclusief BTW	6%	NVTB 2013			
Kosten aanplant		€510,00	A3	exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Kosten aanplant & rente	€573,68	1,12		rente factor (b)					
Garantie	€57,37	10%							
Subtotaal	€631,05		A4						
Kosten nazorg, per jaar		€235,00		exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Totale kosten nazorg	€733,58	3,12	A5	t+rente factor (b)					
Investerings na aanplant en nazorg		€1.364,63	A6						
Begeleiding tot functievervulling									
Boomleeftijd bij functievervulling (c)	10 jaar			Verwachte totale levensduur	30 jaar				
Plantjaarleeftijd bij functievervulling (d)=(c)-(a)	10 jaar			Jaren na aanplant van boom met specifieke maat					
Jaarlijkse beheerkosten	extensief	€15,00		exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Aantal jaren begeleiding tot functievervulling (e)		7		(d)-(b)					
Kosten begeleiding, totaal	€118,47	7,90	R1	t+rente factor (e)					
Kosten plantgoed en aanplant	€1.795,76	1,32	R2	rente factor (e)					
Boomwaarde bij functievervulling		€1.914,23	R3	Annuliteit 4%, (h)jaar					-140,85
Waardeberekening na afschrijving functionele ouderdom									
Afschrijvingsmodel	4 afschrijving volgens annuïteit			Boomleeftijd (g)	25 jaar				
Verwachte totale levensduur (f)	30 jaar (zonder schade)			(f)-(c)					
Afschrijvingssduur (h)	20 jaar			(g)-(c) Afschrijving	67,24%				€-1.287,13
Afgeschreven jaren (i)	15 jaar								
Waarde huidige leeftijd		€627,10							

Rekenblad boom 4 en 8, papierberk en grauwe els

Aanplant en nazorg									
Stamomvang nieuwe aanplant	14/16 cm	soort	Betula papyrifera						
Boomleeftijd bij aanplant (a)	0 jaar								
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)	3 jaar								
Kosten plantgoed	klasse 2	€265,00	A1	garantietoeslag	10%				
Plantkosten	regulier	€270,00	A2	exclusief BTW	6%	NVTB 2013			
Kosten aanplant		€535,00	A3	exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Kosten aanplant & rente	€601,80	1,12		rente factor (b)					
Garantie	€60,18	10%							
Subtotaal	€661,98		A4						
Kosten nazorg, per jaar		€235,00		exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Totale kosten nazorg	€733,58	3,12	A5	t+rente factor (b)					
Investerings na aanplant en nazorg		€1.395,56	A6						
Begeleiding tot functievervulling									
Boomleeftijd bij functievervulling (c)	20 jaar			Verwachte totale levensduur	60 jaar				
Plantjaarleeftijd bij functievervulling (d)=(c)-(a)	20 jaar			Jaren na aanplant van boom met specifieke maat					
Jaarlijkse beheerkosten	regulier	€20,00		exclusief BTW	21%	NVTB 2013			
Aantal jaren begeleiding tot functievervulling (e)		17		(d)-(b)					
Kosten begeleiding, totaal	€473,95	23,70	R1	t+rente factor (e)					
Kosten plantgoed en aanplant	€2.718,41	1,95	R2	rente factor (e)					
Boomwaarde bij functievervulling		€3.192,36	R3	Annuliteit 4%, (h)jaar					-161,29
Waardeberekening na afschrijving functionele ouderdom									
Afschrijvingsmodel	4 afschrijving volgens annuïteit			Boomleeftijd (g)	25 jaar				
Verwachte totale levensduur (f)	60 jaar (zonder schade)			(f)-(c)					
Afschrijvingssduur (h)	40 jaar			(g)-(c) Afschrijving	5,70%				€-181,96
Afgeschreven jaren (i)	5 jaar								
Waarde huidige leeftijd		€3.010,40							

Rekenblad boom 11 en 12 Hollandse linde

Aanplant en nazorg									
Stamomvang nieuwe aanplant	14/16 cm		soort	Tilia x europaea					
Boomleeftijd bij aanplant (a)	0 jaar								
Duur aanslagperiode incl. nazorg (b)	3 jaar								
Kosten plantgoed	klasse 2	€265,00	A1	garantietoeslag	10%			NVTB 2013	
Plantkosten	regulier	€270,00	A2	exclusief BTW	6%			NVTB 2013	
Kosten aanplant		€535,00	A3						
Kosten aanplant & rente		€601,80	1,12	rente factor (b)					
Garantie		€60,18	10%						
Subtotaal		€661,98		A4					
Kosten nazorg, per jaar			€235,00		exclusief BTW	21%		NVTB 2013	
Totale kosten nazorg		€733,58	3,12	A5	t+rente factor (b)				
Investerings na aanplant en nazorg		€1.395,56		A6					
Begeleiding tot functievervulling									
Boomleeftijd bij functievervulling (c)	5 jaar			Verwachte totale levensduur	40 jaar				
Plantjaarleeftijd bij functievervulling (d)=(c)-(a)	5 jaar			Jaren na aanplant van boom met specifieke maat					
Jaarlijkse beheerkosten	intensief	€25,00		exclusief BTW	21%			NVTB 2013	
Aantal jaren begeleiding tot functievervulling (e)		2		(d)-(b)					
Kosten begeleiding, totaal		€51,00	2,04	R1	t+rente factor (e)				
Kosten plantgoed en aanplant		€1.509,44	1,08	R2	rente factor (e)				
Boomwaarde bij functievervulling		€1.560,44		R3		Annuiteit 4% (h)jaar		-83,60	
Waardebepaling na afschrijving functionele ouderdom									
Afschrijvingsmodel	4 afschrijving volgens annuiteit			Boomleeftijd (g)	25 jaar				
Verwachte totale levensduur (f)	40 jaar (zonder schade)			(f)-(c)					
Afschrijvingssduur (h)	35 jaar			(g)-(c)	Afschrijving	40,43%		€-630,89	
Afgeschreven jaren (i)	20 jaar								
Waarde huidige leeftijd		€929,55							