

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Hoofdinfrastructuur Braassemerland

Opdrachtgever

Gemeente Kaag en Braassem

Kenmerk

1642.3-D1c1/fs/s

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

16 oktober 2018

Status

Concept



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Hoofdinfrastructuur Braassemerland
Opdrachtgever	: Gemeente Kaag en Braassem
Kenmerk	: 1642.3-D1c1
Deskundigen	: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
Datum	: 16 oktober 2018
Status	: Concept

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving plangebied	11
3.1.	Omschrijving te taxeren onroerende zaak	11
3.2.	Kadastrale kaart	11
3.3.	Ligging van het plangebied	12
3.4.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	15
4.4.	Overwegingen bij de waardering	16
4.5.	Gebruikte methode	17
4.6.	Conclusie	19
4.7.	Waarde bebouwde objecten	19
4.8.	Back-testing	19
4.9.	Onzekerheden waardering	19
4.10.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	20
4.11.	Finale waardering	20
5.	Bijlagen	21

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Contactpersoon	De heer M. Bosman
Adres	Postbus 1
Postcode	2370 AA
Plaats	ROELOFARENDSEVEEN
Telefoon	071 332 72 72
E-mail	mbosman@kaagenbraassem.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALLEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
--------------------	---

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op @@ @@ 2018 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

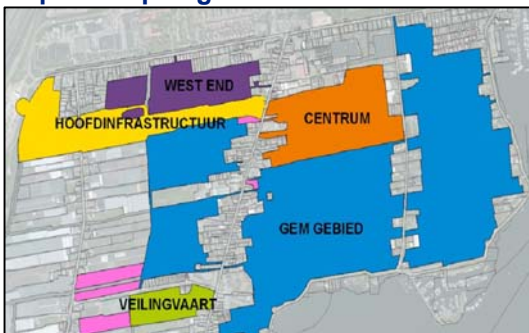
- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

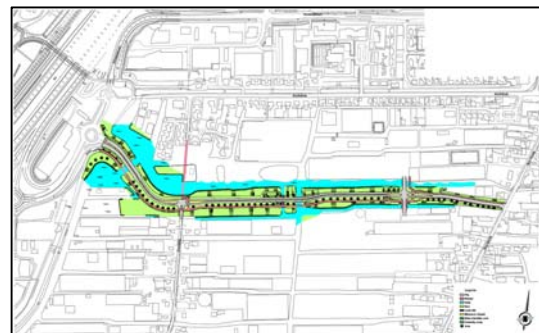
Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden van de van de Hoofdinfrastructuur van Braassemerland, genaamd Braassemddreef ten behoeve van de opname in de exploitatieopzet van het Braassemerland.

Uit de uitspraak van de Afdeling, met kenmerk ECLI:NL:RVS:2018:903 d.d. 16 maart 2018 inzake de gemeente Barneveld, waarin een ontsluitingsweg als bovenwijkse voorziening is toegerekend volgt dat de waarde van de (ondergrond) middels een onafhankelijke taxatie moet worden bepaald. Aangezien deze weg reeds is aangelegd, kan voor het bepalen van de inbrengwaarde niet dezelfde peildatum worden aangehouden als voor de gronden van Braassemerland 2018. Als datum voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van 1 oktober 2008, de datum waarop het planologische besluit dat ten grondslag ligt aan de komst van deze weg is vastgesteld.

1.7. Exploitatieplangebied



Ligging Hoofdinfrastructuur



Detailuitwerking

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de Afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsjurisprudentie, is door de deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.4 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 7 augustus 2018 bezocht en opgenomen. Deze opname heeft dan ook circa 10 jaar na de peildatum plaatsgevonden. Dit houdt in dat taxateurs op basis van de opname geen zicht hebben op de opstallen die hier in het verleden hebben gestaan. Voor de gegevens van de voormalige opstallen is dan ook uitgegaan van de juistheid van de door de gemeente aangeleverde informatie.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 oktober 2008**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 16 oktober 2018 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op @@ heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. De reactie is als bijlage @ aan dit advies gehecht. De reactie van de deskundigen is in het advies verwerkt.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging. Voorts wordt opgemerkt dat deze raming, gelet op het doel van de raming en de bijbehorende wetgeving en jurisprudentie ook niet geschikt is voor het gebruik voor andere doelen.

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De deskundigen zijn bij de waardering uitgegaan van de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. Aangezien het per peildatum niet gebruikelijk was om de onroerende zaken in te meten op basis van de NEN 2580, dient rekening gehouden te worden dat deze maten slechts indicatief zijn.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de in 2008 nog aanwezige opstallen, zal zeker bij een deel van deze opstallen asbest zijn verwerkt.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. **Bijzondere uitgangspunten**

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

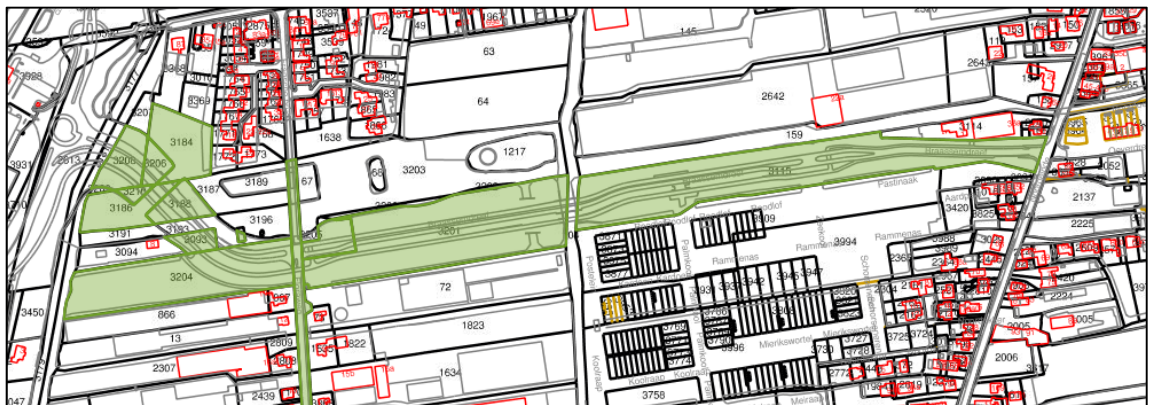
Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving te taxeren onroerende zaak

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3115	1.66.40 ha	
Alkemade	K	3201	1.42.63 ha	
Alkemade	K	3199	0.13.20 ha	
Alkemade	K	1466	0.71.40 ha	
Alkemade	K	3204	0.93.00 ha	
Alkemade	K	3195	0.00.64 ha	
Alkemade	K	3186	0.23.10 ha	
Alkemade	K	3208	0.19.25 ha	
Alkemade	K	3210	0.03.25 ha	
Alkemade	K	3188	0.14.35 ha	
Alkemade	K	3093	0.07.40 ha	
Alkemade	K	3206	0.07.85 ha	
Alkemade	K	3184	0.30.13 ha	
Alkemade	K	3185	0.00.02 ha	
Totaal				9.87.81 ha

3.2. Kadastrale kaart



Kadastrale kaart, bron, www.kadaster.nl.

Bij de Kadastrale kaart wordt opgemerkt dat hierbij enkel de percelen zijn betrokken die de gemeente thans in eigendom heeft voor de weg. De percelen van het waterschap zijn niet in de raming betrokken. Deze percelen zijn immers niet verworven. In de kostenraming zijn wel de kosten opgenomen voor de kunstwerken over deze waterlopen.

3.3. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten zuiden van de straat Westeinde, tussen de Alkemadelaan en het Noordeinde. Op onderstaande overzichtsfoto is globaal aangegeven hoe de begrenzing loopt van de hoofdinfrastructuur. Hieronder is een luchtfoto van 1 januari 2005 geprojecteerd.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)

3.4. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingplan (per peildatum)

Volgens opgave van de opdrachtgever had de onroerende zaak per peildatum een agrarische bestemming, waarbinnen glastuinbouw mogelijk was.

Vigerend bestemmingsplan (per heden)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Braassemerland" van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 1 oktober 2008.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd tot "woongebied uit te werken 5". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- wonen;
- woonwerkwooningen;
- zorgwoningen;
- drijvende woningen en woonboten;
- maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;



Fragment verbeelding

- f. beroepsmatige activiteiten;
- g. (hoofd-)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groen, water en bijbehorende voorzieningen;
- k. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. waterkeringen.

Alsmede verkeer.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Kaag en Braassem (referentie 211x01796.039511_3, datum 22 oktober 2008).

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
 - b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
 - c. de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
 - d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).
- a) In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Uit de door de gemeente aangeleverde stukken en toelichting volgt dat de bebouwde objecten zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling (met uitzondering van 1 verhuurd object). Aangezien de aankoop heeft plaatsgevonden voor het aanleggen van de weg, is er een causaal verband tussen deze aankoop en de daaropvolgende sloop van deze opstallen. Voor de raming van deze onroerende zaken is dan ook uitgegaan van een verwerving op basis van volledige schadeloosstelling.
- b) Met betrekking tot de opstallen blijkt uit de oudere luchtfoto's dat er ten tijde van de aankoop door de gemeente opstallen aanwezig waren. Nu deze opstallen bij de opname niet meer aanwezig waren, hebben taxateurs deze niet zelf kunnen opnemen. Doordat deze opstallen per peildatum wel aanwezig waren, vormen deze wel een onderdeel van de inbrengwaarde. De deskundigen hebben dan ook op basis van de door de gemeente aangeleverde informatie een reconstructie gemaakt van de situatie per peildatum. Hierbij wordt opgemerkt dat per peildatum niemand rekening heeft gehouden dat deze vraag 10 jaar na dato zou spelen. Derhalve is de beschikbare informatie zeker niet volledig waardoor er een grote taxatieonzekerheid is. De deskundigen weten immers niks over de afwerking, staat van onderhoud, inrichting bedrijfsvoering etc.
- c) Nu het voormalige gebruik niet bekend is, is uitgegaan dat er geen kosten waren voor het vrijmaken van rechten.

- d) In de raming van de inbrengwaarde zijn geen sloopkosten opgenomen. Nu deze werkzaamheden reeds feitelijk zijn uitgevoerd, kan hierbij worden uitgegaan van de feitelijke kosten.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

In de toelichting op het bestemmingsplan (Braassemerland 2008) staat het volgende opgenomen:

Het Braassemerland is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als transformatiegebied. Deze keuze is gemaakt omdat er geen sprake meer is van een duurzaam glastuinbouwconcentratiegebied. In februari 2006 heeft de provincie Zuid-Holland besloten om het plangebied Braassemerland binnen de bebouwingscontouren van het Streekplan Zuid-Holland West te brengen middels een partiële herziening.

De beoogde gebiedsontwikkeling van het Braassemerland omvat een functieverandering van glastuinbouw naar wonen (maximaal 2.250 woningen), groen, natuur en recreatie. Het voorliggende bestemmingsplan is het document dat de planologische functiewijziging moet waarborgen en voldoende rechtszekerheid moet bieden aan de grondeigenaren en toekomstige bewoners van deze nieuwe woonwijk. De gemaakte keuzes worden juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is het ruimtelijk plan dat de nieuwe planologische situatie voor de komende tien jaar beschrijft. Deze situatie is ook noodzakelijk vanwege het feit dat nagenoeg alle vigerende bestemmingsplannen in het plangebied ouder zijn dan tien jaar.

Met het oog op de voorgenomen transformatie van het plangebied heeft de gemeenteraad op 17 mei 2005 besloten tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) op gronden in het plangebied. Voor de bestemming is vereist dat de gronden waarop Wvg is gevestigd een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het huidige gebruik moet afwijken van het toegedachte gebruik. Aan deze eisen wordt voldaan.

Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Deze vorm biedt de meeste ruimte voor ontwikkelingsplanologie en flexibiliteit, daar veel zaken nog niet exact kunnen worden ingevuld. Met het globale bestemmingsplan wordt het voorkeursrecht bestendigd dat sinds 17 mei 2005 is gevestigd op gronden in het plangebied. Voorts blijft de mogelijkheid om in te spelen op veranderingen in het proces, bestaan. De in het plangebied gelegen bebouwingslinten worden overigens hoofdzakelijk positief bestemd.

Uit deze toelichting blijkt duidelijk dat het Braassemerland gezien dient te worden als een ruimtelijke en functioneel samenhangend geheel. Door de gemeente is hierbij toegelicht dat de hoofdinfrastructuur noodzakelijk is in verband met de geplande woningbouw in Braassemerland en dat indien deze ontwikkeling niet had plaatsgevonden deze ook niet zou worden aangelegd.

Op basis van bovenstaande zijn de deskundigen van oordeel dat de hoofdinfrastructuur als onderdeel van het complex moet worden beschouwd.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse¹ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Strengths	Weaknesses
• Goed bereikbaar via de snelweg A4. • In een landelijke omgeving gelegen aan het braassemermeer. • Waterrijke omgeving. • De ontwikkeling betreft de 1^e fase van de gewenste woningontwikkeling.	• Veel glastuinbouw in de nabije omgeving aanwezig. • Draagkracht van de gronden. • Hoeveelheid aan te leggen kunstwerken. • Zeer versnipperd eigendom, waardoor de verwervingskosten aanzienlijk kunnen stijgen. • Bestaande wegen in het plangebied hebben maar een beperkte capaciteit, waardoor het grootste deel van de ontsluiting via nieuwe wegen moet plaatsvinden.
Opportunities	Threats
• Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. • De woningmarkt kende de periode voor de peildatum een sterk opgaande lijn. • Door de ligging aan het water met in het gebied veel groen kan een hoogwaardige invulling worden verkregen.	• Gronden zijn mogelijk verontreinigd en hebben mogelijke archeologische waarden. • Per peildatum was de economische crisis dagelijks in het nieuws. Volgens Wikipedia bleek begin november 2008 echter pas dat de reële economie ook in hoog tempo afkoelde. Op basis hiervan blijkt dat de economische situatie per peildatum een aanzienlijke bedreiging vormde. Desondanks zoude de meeste mensen per peildatum de duur en de omvang van de crisis wel gunstiger inschatten dan deze feitelijk is geweest.

4.5. Gebruikte methode

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Dit is gedaan doordat bijvoorbeeld uit later uitgebrachte deskundigenadviezen (Wvg en onteigening) bleek dat er per peildatum nog onvoldoende informatie bekend was om een betrouwbare residuele berekening op te stellen.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende gegevens:

- Een deskundigenrapport ex. artikel 16 lid 1 Wvg, d.d. 25 april 2008 inzake de percelen kadastraal bekend als Alkemade, sectie K, nummers 575, 1070 en 2653, tezamen groot 1.54.40 ha voorzien van een glastuinbouwbedrijf. Daarbij is door de deskundigen aangegeven dat er nog veel onzekerheid bestaat over de precieze plannen van de gemeente, het nog op te stellen en uit te werken bestemmingsplan en een in een latere fase op te stellen uitwerkingplan. Daarnaast is overwogen dat de ontwikkeling hoge kosten zal kennen in verband met de voorgenomen uitkoop en herstructurering van glastuinbouwbedrijven en aan te leggen ontsluitingswegen. Gelet daarop zijn de rechtbankdeskundigen tot het oordeel gekomen dat de meest gerede kopers in het vrije verkeer niet meer zullen betalen dan de waarde overeenkomstig het huidige gebruik en bestemming. Hierbij is een waarde aan de grond toegekend van € 27,50 per m².
- Een deskundigenrapport ex. artikel 16 lid 1 Wvg, d.d. 13 januari 2011 inzake de percelen kadastraal bekend als Alkemade, sectie K nummers 710, 719, 998 en 2384, tezamen groot 2.17.80 ha voorzien van een glastuinbouwbedrijf. Daarbij is door de deskundigen aangegeven dat als gevolg van de crisis in de glastuinbouwsector de grondwaarde aanzienlijk is teruggelopen. Voor de grondwaarde op basis van het gebruik t.b.v. glastuinbouw wordt dan ook uitgegaan van een bedrag van € 20,00 per m². Daarnaast is door de deskundigen een globale residuele berekening opgesteld, op basis waarvan zij tot een complexwaarde komen van € 27,50 per m². Ondanks dit laatste advies van na de peildatum is, laat dit wel zien dat de grondwaarde in de periode 2008-2011 gelijk is gebleven, met dien verstande dat de agrarische waarde hierbij is ingehaald door de complexwaarde.
- De transactie van 1 september 2009 (dus van na de peildatum) waarbij de gemeente 844 m² grond heeft gekocht voor de infrastructuur een gemiddelde prijs van € 37,57 per m². Het is deskundigen niet bekend in hoeverre hier een hogere prijs is betaald ter voorkoming van een eventuele onteigening. Gelet op de bij de deskundige bekende transacties van na deze datum, lijkt het de deskundigen wel aannemenlijk dat dit mogelijk is gebeurd.
- Daarnaast is kennis genomen van de volgende transacties in het plangebied Braassemerland:

AKTE_NUMMER	DATUM	PERCEEL	OPPERVLAKTE	KOOPSOM	€
4 5759900103	15-12-2009	AKM01K 00008D0005	1746	48015	€ 27,50
4 5019300092	6-7-2006	AKM01K 02450D0001	365	6388	€ 17,50
4 5019300092	6-7-2006	AKM01K 02450D0003	248	4375	€ 17,64
4 5451600182	23-4-2008	AKM01K 00619D0003	7430	141975	€ 19,11
4 5019300092	6-7-2006	AKM01K 02447G0000	312	5460	€ 17,50
4 5019300093	6-7-2006	AKM01K 02449D0001	28	490	€ 17,50

Bij voorstaande referenties dient opgemerkt te worden dat deze allemaal binnen de familie hebben plaatsgevonden. Behoudens de eerste, blijkt dat de overige prijzen zijn gebaseerd op een taxatierapport. Uit de transacties van 23-4-2008 blijkt dat in de koopsom de verwachte sloopkosten van de opstallen in mindering zijn gebracht. De waarde na sloop is blijkens de akte van levering getaxeerd op € 30,00 per m². Uit deze transacties blijkt dus dat de waarden destijds waren gewaardeerd tussen de € 17,50 en de € 30,00 per m². Ondanks dat aan deze transacties taxaties ten grondslag liggen, dienen ze met voorzichtigheid te worden behandeld, doordat de taxatierapporten inhoudelijk niet kunnen worden beoordeeld en de transacties in de familie hebben plaatsgevonden.

4.6. Conclusie

Uit het referentieonderzoek blijkt dat er in de jaren voor de peildatum slechts een beperkte hoeveelheid transacties heeft plaatsgevonden, waarbij naar oordeel van de deskundigen niet één transactie kan worden aangeduid als een zuivere grondtransactie. Ondanks de bandbreedte binnen deze transacties, zien de deskundigen op basis van deze transacties geen aanleiding om het deskundigenadvies uit 2008 dat is opgesteld in het kader van de Wvg in twijfel te trekken. Derhalve komen de deskundigen per peildatum tot een complexwaarde van afgerond € 27,50 per m².

4.7. Waarde bebouwde objecten

Per peildatum waren er diverse bebouwde objecten in het plangebied. Op basis van de gegevens uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen, luchtfoto's, oude taxatierapporten, rekenbladen, omschrijvingen/gespreksnotities en foto's hebben de deskundigen geprobeerd om een beeld te krijgen van deze opstallen. De omschrijvingen van deze opstallen zijn opgenomen in bijlage 1. Op basis van deze gegevens hebben de deskundigen in totaal 4.57.12 ha aan percelen gevonden die de hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik per peildatum (woningen, glastuinbouw, bedrijven en winkel). Aangezien deze opstallen zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, hebben de deskundigen de inbrengwaarde hiervan ook geraamd op basis van volledige schadeloosstelling. De berekeningen op basis van deze omschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 2.

Bij deze ramingen wordt door de deskundigen opgemerkt dat er een grote onzekerheidsmarge is, nu de opstallen er niet meer staan en de deskundigen geen zicht hadden op de kwaliteit van de opstallen, inrichting en gebruik.

Op basis van de luchtfoto's sluiten de deskundigen niet uit dat er per peildatum nog meerdere (kleinere) opstallen in het plangebied hebben gestaan. De deskundigen hebben echter onvoldoende gegevens om deze afzonderlijk te waarderen. Derhalve is aangenomen dat deze per peildatum door de grond zakken.

4.8. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.9. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden. Dit komt doordat de gewaardeerde opstallen thans niet meer aanwezig zijn.

Indien de deskundigen de door hun geraamde inbrengwaarde van de opstallen vergelijken met de feitelijke koopsommen, blijkt dat de feitelijke koopsommen gemiddeld genomen aanzienlijk hoger liggen. De deskundigen zijn van oordeel dat dit grotendeels kan worden verklaard doordat de deskundigen de waardering op basis van beperkte informatie hebben moeten verrichten, waardoor zijn diverse aannamen hebben moeten doen.

Met name de kosten voor het verplaatsen van bedrijven zijn sterk afhankelijk van het type bedrijf, de bedrijfsvoering en de beschikbaarheid van alternatieve locaties. In de praktijk zullen hierbij een aantal bijzondere omstandigheden hebben gespeeld die de taxateurs niet hebben kunnen beoordelen. Nu de deskundigen deze niet hebben kunnen beoordelen, hebben zij deze ook niet in de raming kunnen verwerken. Dit houdt echter niet in dat deze kosten niet terecht zijn gemaakt. Aangenomen kan dan ook worden dat indien er meer informatie beschikbaar komt, de waarderingen nog naar boven toe gecorrigeerd moeten worden.

In het kader van de zorgvuldigheid heeft de gemeente op verzoek van de deskundigen reeds uitvoerig onderzoek in de archieven gedaan. De verwachting is dan ook dat er geen aanvullende informatie meer beschikbaar komt. Ondanks er dan ook een aanzienlijke onzekerheid in de waardering zit, is deze wel met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen.

4.10. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.11. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde als volgt geraamd:

Adres	Oppervlakte (m2)	Vermogensschade	Investeringsschade	Bijkomende Schade	Totaal afgerond
Floraweg 3 en 5	17233	€ 1.300.000	€ 133.450	€ 261.000	€ 1.690.000
Floraweg 8	9399	€ 770.000	€ 31.554	€ 73.750	€ 880.000
Noordeinde 32	226	€ 320.000	€ 2.250	€ 31.125	€ 350.000
Noordeinde 36	137	€ 240.000	€ 7.110	€ 29.400	€ 280.000
Noordeinde 38	1574	€ 540.000	€ 18.000	€ 62.700	€ 620.000
Noordeinde 38a	1303	€ 290.000	€ 56.091	€ 7.500	€ 350.000
Noordeinde 40	15290	€ 860.000	€ 41.220	€ 106.750	€ 1.010.000
Noordeinde 42a	550	€ 450.000			€ 450.000
Totaal bebouwd	45712				€ 5.630.000
Complex	53069	€ 1.459.398			€ 1.460.000
Totaal inbrengwaarde geheel	98781				€ 7.090.000

€ 7.090.000,00. (zegge: zevenmiljoen negentigduizend euro).

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve advies.

Rosmalen, 16 oktober 2018

De deskundigen,

T.A. te Winkel

F.C.L.G. Schavemaker

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

Toelichting per perceel

1.1. Floraweg 3 en 5

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2111	0.13.62 ha	0.13.62 ha
Alkemade	K	2110	0.00.13 ha	0.00.13 ha
Alkemade	K	1821	0.61.50 ha	0.61.50 ha
Alkemade	K	1679	0.12.00 ha	0.12.00 ha
Alkemade	K	1425	0.61.25 ha	0.61.25 ha
Alkemade	K	3015	0.11.83 ha	0.11.83 ha
Alkemade	K	1820	0.12.00 ha	0.12.00 ha
Totaal				1.72.33 ha

De onroerende zaak vormt thans (na sloop) onderdeel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Alkemade, sectie K nummers 3201 en 3115.

1.3. Foto's



Bedrijfswoning 1



Bedrijfswoning 2



Bedrijf

1.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvatte per peildatum een agrarisch bedrijf, bestaande uit 3 bedrijfswoningen plaatselijk bekend als Floraweg 3 en 5, alsmede het achtergelegen glastuinbouwbedrijf.

Floraweg 3

Bouwjaar: 1978
Inhoud: 403 m³
Perceel: 1.375 m²

De Floraweg 3 betrof een traditioneel gebouwde tuinderswoning, opgetrokken in baksteen en voorzien van een pannen gedekt zadeldak.

Floraweg 5

Bouwjaar: 1961
Inhoud: 396 m³
Perceel: 1.200 m²

De Floraweg 5 betrof een traditioneel gebouwde tuinderswoning, opgetrokken in baksteen en voorzien van een pannen gedekt zadeldak. De woning was voorzien van kelder (inhoud niet bekend)

Bedrijf

Het bedrijf bestond o.a. uit de volgende onderdelen (oppervlakten ontleent aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen):

- Soorteerloods, bouwjaar 1981/1994, groot 960 m²
- Kas, type Venlo, bouwjaar 1970, groot 1.100 m²
- Kas, breedkapper, bouwjaar 1975, groot 4.100 m²
- Kas, breedkapper, bouwjaar 1987, groot 1.680 m²
- Silo, bouwjaar 1980, groot 1.500 m³
- Koel/vriescellen, bouwjaar 1981/1994, groot 360 m²

De totale bedrijfs grootte was derhalve 8.200 m²

Op basis van de door de gemeente beschikbare foto's blijkt dat de kassen deels in slechte staat van onderhoud verkeerden.

1.5. Toelichting waardebeoordeling

De woningen zijn door de gemeente in respectievelijk 2008 en 2009 aangekocht voor € 620.000,00 en € 657.735,00. Het bedrijf is aangekocht voor € 1.464.500,00. De totale koopsom bedraagt derhalve € 2.742.235,00. Bij de splitsing van de koopsom dient er rekening mee gehouden te worden dat het zeker niet valt uit te sluiten dat hierbij fiscale aspecten een rol hebben gespeeld, zodat aan de koopsom van de verschillende onderdelen geen waarde kan worden toegekend.

Voor de waardering van de woningen is gebruik gemaakt van de volgende referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs	Ondertekening akte	Inhoud woning	Perceel oppervlak
Floraweg	114	a	2371 AR	ROELOFARENDSEVE	€ 360.000	22-08-2006	390	1060
Floraweg	96		2371 AP	ROELOFARENDSEVE	€ 510.000	25-09-2008	380	1770
Gemiddelde					€ 435.000		385	1415

Op basis van deze referenties is voor de woningen uitgegaan van een gemiddelde waarde van afgerond € 400.000,00 per stuk, in totaal uitmakende een bedrag van **€ 800.000,00**.

De ondergrond voor het bedrijf, groot 14.658 m² is op de peildatum gewaardeerd op € 20,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van **€ 293.160,00**. Voor de aanwezige opstallen, groot 8.200 m² is per peildatum gelet op de leeftijd inclusief voorzieningen uitgegaan van een restwaarde van € 25,00 per m².

Dit resulteert in een waarde van **€ 205.000,00**. Daarmee komt de totale waarde neer op een bedrag van € 1.298.160,00, afgerond **€ 1.300.000,00**. Dit komt neer op een bedrag van **€ 75,00 per m²**. Deze waarde ligt hoger dan de complexwaarde, zodat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan gebruiksmogelijkheden per peildatum.

Door de gemeente is aangegeven dat de onroerende zaak op basis van volledige schadeloosstelling is aangekocht. Indien echter naar de feitelijke omstandigheden wordt gekeken, komt dit de deskundigen echter niet vreemd over. In de praktijk kan de gemeente dergelijke onroerende zaken die noodzakelijk zijn voor de aanleg van een randweg meestal niet op basis van slechts de marktwaarde aankopen. Dat in deze situatie een volledige schadeloosstelling is betaald blijkt tevens uit het feit dat er aanzienlijk meer voor de locatie is betaald dan de marktwaarde.

Bij het bepalen van de investeringsschade is aangenomen dat er een vervangend bestaand bedrijf wordt gekocht, waarbij aanpassingen plaatsvinden aan het glas en er een tweede woning wordt gebouwd. Indien rekening wordt gehouden met het voordeel nieuw voor oud bedraagt de totale investeringsschade afgerond € 135.000,00.

De bijkomende schade is geraamd op afgerond € 260.000,00. De totale schadeloosstelling bedraagt derhalve afgerond **€ 1.690.000,00**. In het algemeen wordt bij bovengenoemde berekening opmerkt dat de taxateurs geen zicht hebben gehad op de bedrijfsvoering, zodat de inschattingen zijn gebaseerd op aannamen. Bij specifieke bedrijfsvoeringen kunnen deze kosten aanzienlijk afwijken. Het verschil tussen de geraamde inbrengwaarde en de feitelijke betaalde koopsom kan dan ook mogelijk zijn toe te schrijven aan specifieke omstandigheden die de deskundigen niet bekend zijn. Onderhavige raming kan dan ook niet gebruikt worden om de oorspronkelijke aankoop te beoordelen.

2.1. Floraweg 8

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2623	0.14.45 ha	0.14.45 ha
Alkemade	K	2627	0.52.00 ha	0.52.00 ha
Alkemade	K	1420	0.00.08 ha	0.00.08 ha
Alkemade	K	1421	0.00.91 ha	0.00.91 ha
Alkemade	K	2626	0.08.85 ha	0.08.85 ha
Alkemade	K	2625	0.08.85 ha	0.08.85 ha
Alkemade	K	2624	0.08.85 ha	0.08.85 ha
Totaal				0.93.99 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3204.





2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woonhuis, met achterliggende schuren (ketelhuis, loods, garage en geraamte van een rolkas). Alsmede een drietal recreatieve percelen met daarop recreatieverblijven / tuinhuisjes.

2.4. Toelichting waardebeoordeling

De deskundigen hebben geen informatie ter beschikking gehad over de grootte van de opstallen, bouwjaar en staat van onderhoud. Op basis van de foto's is de woning ingeschat op 400 m³. Naar analogie van de referenties zoals genoemd bij de Floraweg 3 en 5 is deze gewaardeerd op 1.500 m² op een bedrag van € 500.000,00.

De overige tuingrond 5.244 m² is gewaardeerd op € 20,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 104.880,00. Aan de aanwezige opstallen (garage, schuren etc.) is een restwaarde toegekend van € 75.000,00. De totale waarde van de woning met bijbehorende grond komt derhalve neer op een bedrag van € 679.880,00. De investeringsschade is geraamd op € 31.554,00. De bijkomende schaden zijn geraamd op € 73.750,00. De totale schadeloosstelling bedraagt derhalve afgerond € 790.000,00.

Voor de inbrengwaarde van de drie recreatieve percelen wordt opgemerkt dat de deskundigen slechts een beperkt beeld hebben van de aanwezige voorzieningen. Deze drie percelen zijn inclusief voorzieningen geraamd op € 30.000,00 per stuk, in totaal uitmakende € 90.000,00.

De inbrengwaarde voor de gehele onroerende zaak bedraagt derhalve **€ 880.000,00**. Door de deskundigen is kennis genomen van de oorspronkelijke aankoop, die voor het geheel € 1.090.000,00 bedroeg. Op basis van de beschikbare gegevens kunnen de deskundigen het verschil niet verklaren. Dit verschil is mogelijk het gevolg van de inrichting, afwerking danwel het specifieke gebruik van de onroerende zaak.

3.1. Noordeinde 32 Roelofsarendsveen

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	167	0.01.70 ha	0.01.70 ha
Alkemade	K	1415	0.00.56 ha	0.00.56 ha
Totaal				0.02.26 ha

De onroerende zaken zijn thans onderdeel van het perceel kadastraal bekend als Alkemade, sectie K nummer 3115

3.3. Foto



Foto van de onroerende zaak

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestond per peildatum uit een woning die oorspronkelijk in 1900 was gebouwd en sinds 1974 en daarna ingrijpend was gerenoveerd en verbouwd. Uit de door de gemeente aangeleverde objectinformatie voor de woz-belasting blijkt dat de woning een inhoud had van 400 m³.

In de tuin was een blokhut aanwezig van 15 m².

In de memo grondverwerving d.d. 4 februari 2009 is de onroerende zaak als volgt omschreven:

“Het betreft een woning uit oorspronkelijk circa 1900, in 1974 en daarna ingrijpend gerenoveerd en verbouwd. Aan de achterzijde, in de lengterichting is de woning Noordeinde 36 (Van Rijn) aangebouwd. De woning wordt keurig bewoond en maakt een verzorgde indruk. Naast het kadastrale perceel 167, waar de woning op staat, behoort ook het kadastrale perceel 1415 bij dit object. De beide percelen zijn groot respectievelijk 170 m² en 56 m² ofwel totaal 226 m².

De woning is opgetrokken in steens metselwerk, houten gevelbetimmering, houten kapconstructie met pannen gedekt.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

- woonkamer met granol en steenstrips wanden, laminaat op de vloer, gipsplaten plafond; open keuken, betegeld spatscherm, hardstenen blad; voorentree met achtergelegen hal, meterkast, trapkast, badkamer, recent gemoderniseerd, douche, ligbad, wastafel, wanden geheel doorgetegeld, betegelde vloer met vloerverwarming, gipsplaten plafond.

Verdieping: -overloop en drie slaapkamers

-vaste trap naar verdieping met zolderraam en combiketel.

De woning is op de begane grond voorzien van isolerende beglazing.

Op het perceel 1415 bevindt zich een houten tuinhuis. De voortuin is in gebruik als siertuin"
(Einde citaat)

3.5. Toelichting waardebepaling

Bij de waardebepaling is er rekening mee gehouden dat uit een gespreksnotitie d.d. 17 oktober 2007 alsmede de Memo grondverwerving Braassemerland d.d. 4 februari 2009 blijkt dat is overeengekomen dat de aankoop op basis van volledige schadeloosstelling zou plaatsvinden. Derhalve is voor het ramen van de inbrengwaarde uitgegaan van een raming op basis van volledige schadeloosstelling.

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Koop conditie	Transactie prijs	Datum	Inhoud woning	€ / m3	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Noordeinde	56		Kosten koper	€ 200.000	17-04-2007	310	€ 645	278	1906-1930
Aderweg	8	R61	Kosten koper	€ 235.000	15-05-2007	260	€ 904	100	2003
Witte Singel	17		Kosten koper	€ 340.000	27-05-2008	400	€ 850	255	1936
Gemiddeld							€ 800	211	

Gelet op het feit dat de deskundigen de woning doordat deze reeds is gesloopt niet van binnen en buiten hebben kunnen opnemen, is uitgegaan van de gemiddelde prijs per m³. Uit de referentietransacties volgt een prijs van € 800,00 per m², voor 400 m³ uitmakende een bedrag van € 320.000,00. Voor het ramen van de investeringsschade is uitgegaan van de aankoop van een vervangend object van € 325.000,00. De bijkomende schaden zijn geraamd op € 31.125,00. Dit resulteert in een totale schadeloosstelling van afgerond € 350.000,00.

4.1. Noordeinde 36

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1416	0.01.37 ha	0.01.37 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3115

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning, bouwjaar 1990 met een inhoud van 349 m³. De woning was voorzien van dakkapel.

4.4. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is aangenomen dat de woning in een goede staat van onderhoud verkeerde.

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Koop conditie	Transactie prijs	Datum	Inhoud woning	€ / m³	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Noordeinde	56		Kosten koper	€ 200.000	17-04-2007	310	€ 645	278	1906-1930
Aderweg	8	R61	Kosten koper	€ 235.000	15-05-2007	260	€ 904	100	2003
Witte Singel	17		Kosten koper	€ 340.000	27-05-2008	400	€ 850	255	1936
Gemiddeld							€ 800	211	

Gelet op het feit dat de woning half geschakeld is, maar wel van een recente bouwjaar, is uitgegaan van een opbrengst van € 700,00 per m³. Dit resulteert in een waarde van € 244.300,00. Voor het bepalen van de investeringsschade is uitgegaan van de aankoop van een vervangende woning van € 260.000,00. De bijkomende schaden zijn geraamd op afgerond € 30.000,00. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de totale inbrengwaarde afgerond € 280.000,00.

5.1. Noordeinde 38

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1413	0.04.25 ha	0.04.25 ha
Alkemade	K	2475	0.11.49 ha	0.11.49 ha
Totaal				0.15.74 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3115

5.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning, bouwjaar 1988 met een inhoud van 418 m³. De woning was voorzien van dakkapel en een vrijstaande schuur. De woning is gelegen op een perceel van 1.574 m².

5.4. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is aangenomen dat de woning in een goede staat van onderhoud verkeerde.

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs	Ondertekening akte	Inhoud woning	Perceel oppervlak
Floraweg	114	a	2371 AR	ROELOFARENDSEVE	€ 360.000	22-08-2006	390	1060
Floraweg	96		2371 AP	ROELOFARENDSEVE	€ 510.000	25-09-2008	380	1770
Gemiddelde					€ 435.000		385	1415

Gelet op het bouwjaar van de woning alsmede de ligging ten opzichte van de referenties, is aangesloten bij de bovenzijde van de referenties. Daarbij heeft een correctie plaatsgevonden in verband met het feit dat de woning groter is dan de referenties. Na correctie komen de deskundigen tot een waarde van afgerond € 540.000,00. Aangezien de onroerende zaak is aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, is de inbrengwaarde tevens op basis van de volledige schadeloosstelling bepaald. Uitgegaan is van een schadeloosstelling van € 80.000,00. De totale inbrengwaarde bedraagt derhalve € 620.000,00.

6.1. Noordeinde 38a

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2476	0.13.03ha	0.13.03 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3115.

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Volgens de aangeleverde omschrijving betrof de onroerende zaak een bedrijfsruimte uit 1990. De bedrijfsruimte had een oppervlakte van 630 m² daarnaast was er een koelcel van 150 m². Op de verdieping is er een kantoorruimte van 150 m².

Taxateurs hebben geen foto's van de onroerende zaak gehad of andere zaken op basis waarvan zij een beeld konden krijgen van de staat van onderhoud. Gelet op het feit dat de onroerende zaak op de peildatum circa 18 jaar oud was, is aangenomen dat deze in een goede staat van onderhoud verkeerde.

6.4. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is uitgegaan van een grondwaarde van € 100,00 per m², voor 1.303 m² uitmakende een bedrag van € 130.300,00. Voor de opstallen is inclusief bovenliggend kantoor uitgegaan van een waarde van € 200,00 per m² footprint. Dit resulteert bij 780 m² in een waarde van € 156.000,00. De totale waarde bedraagt derhalve € 286.300,00.

Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat de onroerende zaak is verworven op basis van volledige schadeloosstelling. Voor de berekening is uitgegaan van de aankoop van een vervangend perceel (bouwkavel) waar vervangende nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De totale schadeloosstelling is begroot op afgerond € 64.000,00. Dit resulteert in een totale inbrengwaarde van afgerond € 350.000,00.

7.1. Noordeinde 40

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	916	0.06.20 ha	0.06.20 ha
Alkemade	K	917	1.41.40 ha	1.41.40 ha
Alkemade	K	918	0.05.30 ha	0.05.30 ha
Totaal				1.52.90 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3115

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat (op basis van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen) een woning, bouwjaar 1970 met een inhoud van 454 m³. Daarnaast is op het perceel circa 160 m² aan opstallen aanwezig. Op het perceel zou ook nog 5.200 m² aan kassen aanwezig zijn geweest.

Uit de aangeleverde berekeningen van de gemeente blijkt dat is uitgegaan van een woning van 580 m³, 284 m² aan opstallen en 1024 m² aan kassen. Gelet op het feit dat deze berekening is gebaseerd op een opname en zeker rond de peildatum de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen niet betrouwbaar waren, is voor de berekening uitgegaan dat de oppervlakten zoals zijn opgenomen in de berekening die aan de biedingen van de gemeente ten grondslag lagen correct waren.

7.4. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is aangenomen dat de woning in een goede staat van onderhoud verkeerde.

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referentietransacties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs	Ondertekening akte	Inhoud woning	Perceel oppervlak
Floraweg	114	a	2371 AR	ROELOFARENDSEVE	€ 360.000	22-08-2006	390	1060
Floraweg	96		2371 AP	ROELOFARENDSEVE	€ 510.000	25-09-2008	380	1770
Gemiddelde					€ 435.000		385	1415

Gelet op het feit dat de woning aanzienlijk groter is dan de referenties, is bij de waardering uitgegaan van een waarde van € 540.000,00 op een perceel van 1.500 m². Daarnaast zijn de agrarische delen afzonderlijk gewaardeerd. Bij de investeringsschade is aangenomen dat er een vervangende bestaande woning met bedrijfshal wordt gekocht. De totale investeringsschade en bijkomende schaden zijn daarbij geraamd op afgerond € 150.000,00. De totale inbrengwaarde bedraagt dan afgerond € 1.010.000,00.

8.1. Noordeinde 42a

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	919	0.05.50 ha	0.05.50 ha

De onroerende zaak staat thans bekend als de gemeente Alkemade, sectie K nummer 3115.

8.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een winkelruimte, met bovenwoning en achtergelegen bedrijfsruimte. Uit de akte van levering (2009) blijkt dat het gebruik als volgt was:

Het verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte voor wat betreft:

- de bovenwoning verhuurd zijn aan de heer F.P. Hoogenboom tegen een jaarlijkse huur van € 8.870,04; voorschotbedrag energie en water € 102,50 per maand;
- de winkelruimte verhuurd zijn aan mevrouw J.M. Jongkind-Van Egmond tegen een jaarlijkse huur van € 10.500,-; voorschotbedrag energie en water € 52,50 per maand;
- de achtergelegen bedrijfsruimte verhuurd zijn aan de heer A.G.F. Siere Detailhandel tegen een jaarlijkse huur van € 6.745,20; voorschotbedrag energie en water € 310,- per maand.

De totale huur bedroeg derhalve € 26.115,24 op jaarbasis.

Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen zijn de volgende gegevens over de opstallen gehaald:

- De woning was uit 1980 en had een inhoud van 385 m³
- De bedrijfsruimte (opslag / magazijn) had een oppervlakte van circa 290 m² en was gebouwd in 1951.
- De winkelruimte heeft een oppervlakte van circa 200 m² en is eveneens gebouwd in 1951.

8.4. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is aangenomen dat de woning in een goede staat van onderhoud verkeerde. Aangezien de deskundigen uit de akte van levering niet kunnen halen of de genoemde huren betrekking hebben op de gehele onroerende zaak, of delen ervan, kan voor de waardering niet worden uitgegaan van de veronderstelling dat de huren marktconform waren en derhalve kunnen worden gekapitaliseerd. Indien wordt uitgegaan van een woning van 385 m³ en een winkel van 200 m² (circa 600 m³), blijkt dat er een forse bebouwing aanwezig was. Anderzijds was de bebouwing deels sterk gedateerd.

Voor de waardering van de woning is uitgegaan van onderstaande referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Koop conditie	Transactie prijs	Datum	Inhoud woning	€/ m3	Perceel oppervlak	Bouwjaar / Periode
Noordeinde	56		Kosten koper	€ 200.000	17-04-2007	310	€ 645	278	1906-1930
Aderweg	8	R61	Kosten koper	€ 235.000	15-05-2007	260	€ 904	100	2003
Witte Singel	17		Kosten koper	€ 340.000	27-05-2008	400	€ 850	255	1936
Gemiddeld							€ 800	211	

Gelet op het feit dat het een bovenwoning is, is aansluiting gezocht bij de onderzijde van deze referenties. Derhalve is uitgegaan van een waarde van € 200.000,00.

Voor de winkelruimte heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden. Hieruit zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	Per jaar	m2 per jaar	Gebouw opp.	Bouwjaar/Periode	Datum afmelding
Noordeinde	33	25.000,00	172,41	145	1960	17-09-2007
Noordplein	6	45.000,00	187,50	240	1960	25-05-2007

Uitgaande van een huurwaarde van € 150,00 per m² voor het winkeldeel (rekening houdende met de ouderdom) op basis van de informatie uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen is aangenomen dat circa 50% van de winkelruimte opslagruimte is. Hieraan is een huur toegekend van € 50,00 per m², zodat is gerekend met een gemiddelde huurwaarde van € 100,00 per m², voor 200 m² uitmakende een bedrag van € 20.000,00.

Voor de bedrijfsruimte is uitgegaan van een huurwaarde van € 25,00 per m². Bij 290 m² resulteert dit in een bedrag van € 7.250,00 per jaar.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de huurwaarde voor het commerciële deel € 27.250,00 per jaar. Uitgaande van een bar van 11% (in verband met de ouderdom van de onroerende zaak), resulteert dit in een waarde van € 247.727,00. De totale waarde bedraagt derhalve afgerond € 450.000,00.

Gelet op het feit dat de eigenaar in dit geval de onroerende zaak enkel verhuurde is er geen sprake van aankoop van een vervangend object, waardoor de volledige schadeloosstelling zeer beperkt is. De totale inbrengwaarde wordt dan ook geraamd op afgerond € 450.000,00.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Floraweg 3 en 5
Dossier:	1642,3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
woningen incl. grond	2	stuks	€ 400.000,00	€ 800.000,00		
kassen incl. voorzieningen en bedrijfsruimte	8.200	m²	€ 25,00	€ 205.000		
Subtotaal					€ 1.005.000	
Grond						
Agrarische grond	14.658	m²	€ 20,00	€ 293.160		
Subtotaal					€ 293.160	
Totaal						€ 1.298.160
Totaal vermogensschade						€ 1.298.160
Afgerond						€ 1.300.000

Investeringschade/inkomenschade						
aankoopkosten vervangend bedrijf	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangend bedrijf	1	post	€ 1.250.000,00		€ 1.250.000	
Aanpassingskostenglas	8.200	m²	€ 25,00	€ 205.000		
Bouwen 2e woning				€ 200.000		
onrendabele top	20%		€ 41.000,00	€ 41.000		
Totale investering					€ 364.000	€ 1.614.000
Af: vrijkomend kapitaal						€ 1.300.000
Resteert meer te investeren						€ 314.000
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 15.700
Af: economische voordelen	15,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 2.355
Resteert jaarlijks nadeel						€ 13.345
Totale investeringschade	10	jaar				€ 133.450

Overige schade						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten					€ 40.000	
Onrendabele top					€ 41.000	
bodemonderzoek	1	post	€ 15.000,00		€ 15.000	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ 150.000,00		€ 150.000	
verhuiskosten	1	post	€ 15.000,00		€ 15.000	
Totaal overige schade						€ 261.000
Kostenposten P.M.						

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	1.298.160
Investeringschade/inkomenschade	€	133.450
Overige schade	€	261.000
Totaal schadeloosstelling	€	1.692.610
Afgerond	€	1.690.000

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Floraweg 8
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
woning incl. 1500 m2grond	1	stuks	€ 500.000,00	€ 500.000,00		
meerwaarde voorzieningen	1	stuks	€ 75.000,00	€ 75.000,00		
overige tuingrond	5,244	m²	€ 20,00	€ 104.880		
Subtotaal					€ 679.880	
Grond						
3 recreatie percelen	3	st	€ 30.000,00	€ 90.000		
Subtotaal					€ 90.000	
Totaal						€ 769.880
Totaal vermogensschade						€ 769.880
Afgerond						€ 770.000

Investeringsschade/inkomensschade						
aankoopkosten vervangende woning	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangende woning	1	post	€ 750.000,00		€ 750.000	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 679.880	
Resteert meer te investeren						€ 70.120
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 3.506
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 351
Resteert jaarlijks nadeel						€ 3.155
Totale investeringsschade	10	jaar				€ 31.554

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten	6,50%		€ 750.000,00		€ 48.750	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 25.000,00		€ 25.000	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 73.750
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen	
Vermogensschade		€	769.880
Investeringsschade/inkomensschade		€	31.554
Overige schaden		€	73.750
			+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling		€	875.184
Afgerond		€	880.000
			+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 32
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
woning incl. 226 m2grond	1	stuks	€ 320.000,00	€ 320.000,00	€ 320.000	
Subtotaal						
Totaal						€ 320.000
Totaal vermogensschade						€ 320.000
Afgerond						€ 320.000

Investeringsschade/inkomenschade						
aankoopkosten vervangende woning	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangende woning	1	post	€ 325.000,00		€ 325.000	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 320.000	
Resteert meer te investeren						€ 5.000
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 250
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 25
Resteert jaarlijks nadeel						€ 225
Totale investeringsschade	10 jaar					€ 2.250

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten	6,50%		€ 325.000,00		€ 21.125	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 10.000,00		€ 10.000	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 31.125
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie			Totaal bedragen	
Vermogensschade	€	320.000		
Investeringsschade/inkomenschade	€	2.250		
Overige schaden	€	31.125		
				+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	353.375		
Afgerond	€	350.000		
				+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 36
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
woning incl. 226 m2grond	1	stuks	€ 244.200,00	€ 244.200,00	€ 244.200	
Subtotaal						
Totaal						€ 244.200
Totaal vermogensschade						€ 244.200
Afgerond						€ 240.000

Investeringschade/inkomenschade						
aankoopkosten vervangende woning	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangende woning	1	post	€ 260.000,00		€ 260.000	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 244.200	
Resteert meer te investeren						€ 15.800
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 790
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 79
Resteert jaarlijks nadeel						€ 711
Totale investeringsschade	10 jaar					€ 7.110

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten	6,50%		€ 260.000,00		€ 16.900	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 12.500,00		€ 12.500	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 29.400
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	244.200
Investeringschade/inkomenschade	€	7.110
Overige schaden	€	29.400
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	280.710
Afgerond	€	280.000
		+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 38
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik						
woning incl. 1574 m2grond	1	stuks	€ 540.000,00	€ 540.000,00		
Subtotaal					€ 540.000	
Totaal						€ 540.000
Totaal vermogensschade						€ 540.000
Afgerond						€ 540.000

Investeringschade/inkomensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
aankoopkosten vervangende woning						
Vervangende woning	1	post	€ 580.000,00		€ 580.000	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 540.000	
Resteert meer te investeren						€ 40.000
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 2.000
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 200
Resteert jaarlijks nadeel						€ 1.800
Totale investeringsschade	10	jaar				€ 18.000

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
Aankoopkosten	6,50%		€ 580.000,00		€ 37.700	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 25.000,00		€ 25.000	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 62.700
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie			Totaal bedragen	
Vermogensschade	€	540.000		
Investeringschade/inkomensschade	€	18.000		
Overige schaden	€	62.700		
				+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	620.700		
Afgerond	€	620.000		
				+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 38a
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Opstallen	780	m2	€ 200,00	€ 156.000,00		
grond	1.303	m2	€ 100,00	€ 130.300		
Subtotaal					€ 286.300	
Totaal						€ 286.300
Totaal vermogensschade						€ 286.300
Afgerond						€ 290.000

Investeringschade/inkomenschade						
aankoopkosten vervangend bedrijf	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
aankoop grond	1.303	m2	125	€ 162.875		
Bouwkosten opstallen	780	m2	350	€ 273.000		
Totaal					€ 435.875	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 286.300	
Resteert meer te investeren						€ 149.575
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 7.479
Af: economische voordelen	25,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 1.870
Resteert jaarlijks nadeel						€ 5.609
Totale investeringschade	10 jaar					€ 56.091

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten notaris en makelaar (BTW)					€ 2.500	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 5.000,00		€ 5.000	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 7.500
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	286.300
Investeringschade/inkomenschade	€	56.091
Overige schaden	€	7.500
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	349.891
Afgerond	€	350.000
		+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 40
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
woning incl. 1500 m2grond	1	stuks	€ 540.000,00	€ 540.000,00		
Grond agrarisch	13.790	m2	€ 20,00	€ 275.800		
opstallen	284	m2	€ 150,00	€ 42.600		
Subtotaal					€ 858.400	
Totaal						€ 858.400
Totaal vermogensschade						€ 858.400
Afgerond						€ 860.000

Investeringschade/inkomensschade						
aankoopkosten vervangende bestaande woning	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vervangende woning	1	post	€ 950.000,00		€ 950.000	
Af: vrijkomend kapitaal					€ 858.400	
Resteert meer te investeren						€ 91.600
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ 4.580
Af: economische voordelen	10,00%	over jaarlijks resterende investering				€ 458
Resteert jaarlijks nadeel						€ 4.122
Totale investeringsschade	10	jaar				€ 41.220

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten	6,50%		€ 950.000,00		€ 61.750	
bedrijfsschade			€ 20.000,00		€ 20.000	
verhuiskosten en wederinrichtingskosten	1	post	€ 25.000,00		€ 25.000	
Deskundigenkosten	1	post			€ -	
Totaal overige schaden						€ 106.750
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	858.400
Investeringschade/inkomensschade	€	41.220
Overige schaden	€	106.750
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	1.006.370
Afgerond	€	1.010.000
		+ 2 P.M.

Berekening inbrengwaarde	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Adres:	Noordeinde 42a
Dossier:	1642.3
Datum:	10 oktober 2018
Status:	concept

Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik						
woning				€ 200.000,00		
bedrijfsmatighuurwaarde			27.250,00			
BAR	11%			€ 247.727,27		
Totaal vermogensschade						€ 447.727
Afgerond						€ 450.000

Recapitulatie		Totaal bedragen	
Vermogensschade		€	450.000
Investeringschade/inkomensschade		€	-
Overige schaden		€	-
Totaal schadeloosstelling		€	450.000
Afgerond		€	450.000