



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project "Waterrijk Oost (Fase 1)" te Almelo



In opdracht van:

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC te Almelo

Datum:

16 juni 2011

Inhoudsopgave

- A. OPDRACHT/OPNAME
 - 1. Opdrachtgever
 - 2. Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)
 - 3. Opname

- B. DOEL VAN DE TAXATIES

- C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN
 - 1. Aansprakelijkheid
 - 2. Juistheid informatie opdrachtgever
 - 3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed daarvan op de taxaties
 - 4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid
 - 5. Recht van kopie

- D. WAARDERING
 - 1. Peildatum
 - 2. Inbrengwaarde

- E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING
 - 1. Gebruikte informatie
 - 2. De voorgenomen herontwikkeling
 - 3. Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied

- F. GEBRUIKTE INFORMATIE EN AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSKADER (AANNAMES)
 - 1. Geraadpleegde informatie
 - 2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied
 - 3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten
 - 4. Quota, productie- en andere rechten
 - 5. Bodem- en grondwaterverontreiniging
 - 6. Asbesthoudende bouwmaterialen
 - 7. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten
 - 8. Premies, subsidies en overige bijdragen
 - 9. Vigerende planologie
 - 10. Reeds verworven en gesloopt vastgoed
 - 11. Monumenten

- G. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING
 - 1. Juridische uitgangspunten
 - 2. Taxatietechnische uitgangspunten vanuit de wetsystematiek

- H. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEONDERDELEN
1. Complex
 2. Bijzondere geschiktheid
 3. Toegepaste methodiek
 4. Onbebouwde gronden
 5. Bebouwde gronden
 6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen

Bijlagen: - **Waarderingoverzicht**
 - **Taxatieverslagen (voorheen) bebouwde percelen**

A. OPDRACHT/OPNAME

1 Opdrachtgever

De gemeente Almelo, per adres postbus 5100, 7600 GC te Almelo, heeft aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen opdracht verleend tot het taxeren van de inbrengwaarden zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening, hierna Wro, betreffende het project "Waterrijk Oost (Fase 1)" te Almelo.

2 Opdrachtnemer (taxateurs/deskundigen)

Het taxatierapport is opgesteld door **drs. K.F.J.P. de Bont RT** en **drs. P.H.C. de Bont RT**, beiden als adviseur verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen, per adres Kraaijenbergsestraat 11, 4851 RG te Ulvenhout, telefoonnummer: 076-5649115, telefaxnummer: 076-5649118, e-mail: info@debontabs.nl.

3 Opname

Op 10 februari 2009 en 4 augustus 2009 zijn de betreffende percelen bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro inzake het project "Waterrijk Oost (Fase 1)" te Almelo, een en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekenden. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door ondergetekenden wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar ondergetekenden nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed daarvan op de taxaties

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of opstal een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs)exploitatie plaatsgevonden. De objecten zijn bovendien niet inpandig bezichtigd. Voor alle waarderings- en overige schadebepalingen geldt dat deze zijn gemaakt op basis van gevelopnames en door de opdrachtgever verstrekte en ondergetekenden zelf verzamelde (object)gegevens en informatie. De door opdrachtgever verstrekte informatie betreft met name de oppervlakten en exploitatiewijzen daarvan voor de (voorheen) in het exploitatiegebied aanwezige gebouwen.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Ondergetekenden verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van ondergetekenden.

D. WAARDERING

1. Peildatum

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal doorgaans de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Dan is ook het onderdeel van de inbrengwaarden in het exploitatieplan immers het meest actueel. Omdat deze datum echter nog niet vaststaat, is als peildatum voor de waarderingen in dit rapport de datum van 30 april 2011 aangehouden, de datum waarop door ondergetekenden het meest recent kadastraal onderzoek naar eigendomsituaties is uitgevoerd. Het verdient aanbeveling om, wanneer duidelijkheid bestaat over de datum van vaststelling van het exploitatieplan, dit rapport te laten actualiseren.

2. Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingoverzicht wordt verwezen naar bijlage 1 bij dit rapport. Voor taxatieverslagen van de (voorheen) bebouwde percelen wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit rapport.

De (netto) inbrengwaarde (afgerond) verdeeld over de kostensoorten bedraagt:

1. Inbrengwaarden grond en opstallen:	€ 38.741.426,-
2. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 2.701.863,-

Totale (netto) inbrengwaarde:	€ 41.443.289,-

De navolgende posten zijn niet in de taxatieopdracht betrokken en zullen door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen:

- i. Sloopkosten
- ii. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten
- iii. Kosten van sanering van verontreiniging (inclusief asbest)
- iv. Waarden/afkoopkosten quota, productie- en milieurechten
- v. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

Van de gemeente Almelo zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is - aangaande de in het plangebied (voorheen) aanwezige bebouwing - van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik. Voorts is door ondergetekenden zelf informatie opgevraagd uit de openbare registers over de omvang en eigendomsituaties van in het exploitatiegebied gelegen percelen. Vorenstaande informatie is verwerkt in een waarderingoverzicht dat als bijlage 1 aan dit rapport is gehecht.

2. De voorgenomen herontwikkeling

Het exploitatiegebied beslaat ruim 150 hectare ten noorden van de stad Almelo. Het is de bedoeling 1.067 woningen te bouwen, 4 hectare recreatieve voorzieningen (gebouwde en ongebouwde voorzieningen in het groen/blauwe casco) aan te leggen, 1.575m² commerciële (commercieel geëxploiteerd zoals kinderdagopvang) en 4.030m² niet-commerciële voorzieningen (zoals scholen, opvang en een kerk) mogelijk te maken en voor het overige natuur, groen en water aan te leggen, dan wel te handhaven.

3. Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied

In het bij dit taxatierapport als bijlage gevoegde waarderingoverzicht zijn, per (deel van een) perceel dat in het exploitatiegebied is gelegen, de (inbreng)waarden opgenomen. Met het waarderingoverzicht is het exploitatiegebied derhalve tevens afgebakend. In het waarderingoverzicht zijn onder meer ook de kadastrale eigenaren per 30 april 2011 vermeld en in categorieën het door de gemeente gewenste toekomstige gebruik.

F. GEBRUIKTE INFORMATIE EN AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSKADER (AANNAMES)

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente zijn zoals reeds vermeld diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zijn - aangaande de in het plangebied (voorheen) aanwezige bebouwing en percelen - van de gemeente gegevens ontvangen, alsmede over reeds (ook door de gemeente) in het plangebied gedane transacties en voorts een (prijs)advies van de Rechtbank Almelo in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voormelde informatie over transacties is door ondergetekenden evenwel zelf ook geverifieerd aan de hand van door hen bij het kadaster opgevraagde notariële akten. Vorenstaande gegevens en informatie zijn bij het bepalen van de inbrengwaarden naar eigen inzichten door ondergetekenden verwerkt in dit taxatierapport.

2. Eigendomssituatie en exploitatiegebied

In het als bijlage aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht zijn de op 30 april 2011 uit het kadaster gebleken eigenaren vermeld. Met dit overzicht is het exploitatiegebied zoals bij de totstandkoming van dit taxatierapport is onderzocht, zoals reeds gesteld, afgebakend.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten

Enkel vanuit de openbare registers is voor diverse percelen kennis genomen van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten. Nu echter de betreffende percelen niet nader geïnspecteerd zijn en met de eigenaren en mogelijk andere recht- en belanghebbenden niet (taxatietechnisch inhoudelijk) is gesproken, hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met eventueel waardebeïnvloedende effecten op dit vlak.

Er is door ondergetekenden overigens - om vorenstaande reden - vooralsnog ook geen nader onderzoek gedaan naar eventueel met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten of besluiten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, zullen ondergetekenden zich een duidelijk beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waardebeïnvloedend effect hebben. De betreffende percelen waarop voornoemde rechten, lasten en plichten rusten zijn daarom gewaardeerd, de aanwezigheid daarvan weggedacht.

4. Quota, productie- en andere rechten

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van mogelijke quota en/of productie- en andere rechten in het kader van de exploitatie van (agrarische) bedrijven in het exploitatiegebied. In het kader van de waardering van de in het exploitatiegebied aanwezige bedrijven zijn deze derhalve niet meegenomen. Rechten in de zin van milieuruimte, zoals bijvoorbeeld hindercirkels op het gebied van geluid of geur, zijn ook niet meegenomen in de taxaties van de (agrarische) bedrijven waarbij die rechten mogelijk horen.

Aangenomen mag naar de mening van ondergetekenden overigens worden dat, indien dergelijke bedrijven worden gekocht, hiermee ook voornoemde rechten overgenomen worden. Omdat het de gemeente is die (fictief) de grondverwerving doet en daarmee (wederom fictief) eigenaar wordt van bedrijven met dergelijke rechten, staat het de gemeente daarna vrij om deze rechten teniet te doen gaan. Het vorenstaande betekent naar de mening van ondergetekenden dan dat deze rechten dan ook geen invloed hebben op de waarde van de andere getaxeerde (onbebouwde) percelen. Als de gemeente eigenaar wordt van de bedrijven waarbij de bedoelde rechten horen, staat het haar immers vrij deze rechten te laten vervallen, zodat er op dat vlak geen beperkingen hoeven te bestaan voor de (te herontwikkelen) percelen. Alsdan is er naar de mening van ondergetekenden ook geen sprake van waardedruk op de (te herontwikkelen) percelen als gevolg van voormelde rechten.

5. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

6. Asbesthoudende bouwmaterialen

Ondergetekenden hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijk asbesthoudende materialen in de aanwezige bebouwing of op, dan wel in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien hierover informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

7. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is ondergetekenden niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting of BTW te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van notarieel transport moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden zijn voormelde kosten niet opgenomen. Voorts zijn alle bedragen in dit taxatierapport exclusief omzetbelasting, tenzij expliciet anders vermeld.

8. Premies, subsidies en overige bijdragen

Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel nog te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

9. Vigerende planologie

Ondergetekenden hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatiegebied thans nog vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de voorheen bebouwde percelen gaan ondergetekenden ervan uit dat het gebruik van de gebouwen past(e) binnen het thans ter plaatse nog vigerend planologische regime en dat deze planologische mogelijkheden door de (voormalige) eigenaren reeds waardetechnisch optimaal zijn, respectievelijk waren aangewend. Hetzelfde geldt voor de getaxeerde onbebouwde percelen.

10. Reeds verworven en gesloopt vastgoed

In het exploitatiegebied ligt grond die reeds door de gemeente is verworven en waarvan de ter plaatse voorheen aanwezige opstallen vóór de peildatum van dit taxatierapport al waren gesloopt. Dienaangaande wordt verwezen naar paragraaf H.6 hierna.

11. Monumenten

Ondergetekenden nemen aan dat in het plangebied geen sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

G. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat weer uit onder andere:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden binnen het betreffende exploitatiegebied getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied (voorheen) aanwezige opstallen en, indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Ontheingingswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarde ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekenden evenwel en zoals reeds vermeld niet onderzocht. Datzelfde geldt voor kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing.

2. Taxatietechnische uitgangspunten vanuit de wetsystematiek

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht en dat de gemeente daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving verricht.

In de Afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Ontheingingswet. Gesteld wordt dat, ook indien geen sprake is van ontheinging, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet (Ow) en dat voor gronden welke ontheingend zijn of waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen, of welke op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheingingswet.

In artikel 40b Ow is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie hebben ondergetekenden in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaarde (vrij van huur en gebruik)** gebruikt. Bedoeld wordt met marktwaarde

“het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

In artikel 40c Ow is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Dit geldt in beginsel echter niet voor het (aanstaande) bestemmingsplan op basis waarvan (mogelijk) zal worden onteigend.

Artikel 40d Ow stelt dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied, alle baten en lasten (en bestemmingen) worden ‘omgeslagen’.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de artikelen 40e en 40f Ow in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks betekenis gegeven.

Volgens onteigeningsjurisprudentie en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

In het aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht zijn, naast niet-bebouwde gronden, ook de opstallen getaxeerd die in het exploitatiegebied liggen, respectievelijk lagen en al zijn gesloopt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het exploitatiegebied. Bij de raming van de inbrengwaarden is in het kader van het vorenstaande van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gemeente heeft in het verleden diverse percelen binnen het exploitatiegebied reeds verworven. Deze verwervingen zijn, zo hebben ondergetekenden van de gemeente begrepen, zonder uitzondering op onteigeningsbasis - tegen volledige schadevergoeding als bedoeld in artikel 40 Ow derhalve - verworven. Op basis van artikel 6.13, lid 5 tweede zin hebben ondergetekenden voor die betreffende percelen een onteigeningschadeloosstelling gehanteerd. Ondergetekenden merken overigens op dat dit ook is gebeurd voor de percelen, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie S de nummers 137, 181, 191, 192 en 249. Hoewel juridische levering voor deze percelen nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de gemeente met de thans nog juridische eigenaar, de heer J.H. Dekker, al een overeenkomst gesloten die in ieder geval een bereidheidverklaring inhoud tot verkoop aan de gemeente. De heer Dekker heeft ook reeds een gedeelte van de koopsom ontvangen van de gemeente.

Nu ondergetekenden evenwel niet in de gelegenheid zijn geweest de betreffende onroerende zaken op te nemen, noch onderzoek hebben kunnen doen naar onder meer de gevoerde (bedrijfs)exploitatie, zijn vooralsnog de bijkomende onteigeningsvergoedingen procentueel geschat waarbij enkel de (hoogte en aard van de) waarde en het soort vastgoed zijn overwogen.

Het uitgangspunt van het gebruiken van schadeloosstellingen als inbrengwaarden geldt naar de mening van ondergetekenden evenwel niet voor diverse van de hiervoor bedoelde percelen, namelijk niet voor die percelen die weliswaar in het exploitatiegebied liggen, maar die tevens reeds lange(re) tijd bij de gemeente in eigendom zijn en destijds niet zijn verworven met het oog op de voorgenomen herontwikkeling. Dit betreft percelen water, berm en weg/verharding, waarvoor naar de mening van ondergetekenden enkel de marktwaarde als inbrengwaarde mag worden gehanteerd en niet onteigeningschadeloosstellingen. Een en ander is in het waarderingoverzicht herkenbaar in de kolom 'Opmerkingen'. Het betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie K de nummers 1755, 1762, 2205, 2251, 2252 en 2253 en sectie S de nummers 86, 87, 94, 109, 111, 112, 127, 133, 134, 140, 141, 177, 178 en 184.

De gemeente Almelo heeft - zo is ondergetekenden meegedeeld - als beleid ervoor gekozen dat voor gronden met een openbare bestemming (in het exploitatieplan aangeduid als openbare ruimte of openbaar gebied) gestreefd wordt naar overname in eigendom van de gemeente, een en ander met het oog op de gemeentelijke taken van beheer en onderhoud. Voor zover deze gronden thans nog geen eigendom van de gemeente zijn, wenst de gemeente een deel van deze gronden (uiterlijk) te verwerven wanneer de inrichting van de openbare ruimte in het betreffende deelgebied gereed is en er geen bouwverkeer meer plaatsvindt. Voor een ander deel wenst de gemeente deze gronden eerder te verwerven, waaronder overigens ook nog een deel van de toekomstig uitgeefbare gronden. Voor de gronden welke op korte termijn beschikbaar dienen te zijn, houdt de gemeente reeds nu rekening met de mogelijkheid van de inzet van het onteigeningsinstrument. Voor de overige, op langere termijn nog te verwerven gronden, houdt de gemeente daar vooralsnog geen rekening mee.

De percelen die de gemeente op korte termijn (al dan niet gedeeltelijk) nog wenst te verwerven, betreffen de percelen kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie K nummer 2202 en sectie S de nummers 143, 189, 267 en 275.

Deze gronden zijn, samen met de door de gemeente op basis van onteigening reeds verworven gronden, door ondergetekenden ingebracht op basis van schadeloosstellingen als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet, in het waarderingoverzicht herkenbaar in de kolom 'Opmerkingen'.

Voor de overige gronden, waarvan de gemeente te kennen heeft gegeven deze vooralsnog niet noodzakelijkerwijs te willen of moeten verwerven, komen ondergetekenden tot de veronderstelling dat dienaangaande als inbrengwaarden enkel de marktwaarden moeten worden beschouwd en niet onteigeningschadeloosstellingen. Een en ander is ook in het waarderingoverzicht herkenbaar in de kolom 'Opmerkingen'. Dit betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie K 2330 en sectie S de nummers 84, 96, 97, 98, 110, 114, 115, 116, 117, 126, 137, 139, 147, 181, 182, 183, 191, 192, 194, 195, 247, 249, 259 en 274.

H. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Ontheingingswet, een en ander zoals voorgeschreven in Afdeling 6.4 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een grondexploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Ontheingingswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow zou naar de mening van ondergetekenden dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebepalingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex als bij ontheinging bedoeld in dat artikel.

2. Bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door ondergetekenden als zodanig beschouwd, conform artikel 40d gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en toekomstige bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenaamde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd en aangelegd is al wel op hoofdlijn bekend) ontwikkeld zal worden, nemen ondergetekenden vooralsnog aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is. Wederom verdient het aanbeveling dit rapport op dit onderwerp te laten actualiseren als het bestemmingsplan en exploitatieplan in verder gevorderd stadium zijn.

3. Toegepaste methodiek

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen/opstanden in het exploitatiegebied gewaardeerd dienen te worden. Het komt ondergetekenden voor dat taxeren op basis van vergelijking vooralsnog de meest zuivere methode is om de inbrengwaarden te bepalen, onder de werking van de thans nog vigerende planologie en aangaande het huidige gebruik zowel als onder de werking van de aanstaande nieuwe planologie en aangaande het voorgenomen toekomstige gebruik. Het bepalen van bijvoorbeeld een residuele grondwaarde wordt door ondergetekenden vanwege de (thans nog) vele onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant (en ook vanwege de planning) in casu minder geschikt geacht. Terzijde wordt overigens opgemerkt dat het vorenstaande in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake ontheinging.

Het taxatietechnische axioma van de optimale aanwending dient daarbij wel in acht te worden gehouden. Dit wil zeggen dat bij de waardebepaling moet worden gekeken naar de meest gerede combinatie van beste prijs en hoogste mate van courantheid, zoals die in de vrije markt voor onroerende zaken ook leidt tot een waardeoordeel. Dit betekent sowieso dat de werkelijke waarden worden bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van voortgezet gebruik overeenkomstig de huidige mogelijkheden) of die van de waarde vanwege de verwachte ontwikkelingspotentie.

4. Onbebouwde gronden

Voor de (ook voorheen) onbebouwde percelen in het exploitatiegebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze onbebouwde (doch mogelijk wel verharde) gronden zijn per peildatum voor dit taxatierapport gewaardeerd op € 20,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van taxatietechnische inzichten van ondergetekenden en hun ervaringen met in bepaalde mate vergelijkbare andere projecten, als ook bij ondergetekenden bekende transacties en een door de gemeente aan ondergetekenden kenbaar gemaakt rechtbankadvies in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dit alles voor percelen in of bij het betreffende exploitatiegebied. Ondergetekenden hebben zich daarbij laten leiden door onder meer de volgende, door hen geanalyseerde transacties (en (prijs)advies van de Rechtbank Almelo).

- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 135 en 138 (kenbaar uit een akte van levering van 21-6-2005);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Vriezenveen, sectie K de nummers 337, 1315 en 1322 (kenbaar uit een akte van levering van 25-4-2007);
- het nader advies (Wvg) van de Rechtbank Almelo van 18 mei 2009 inzake de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 137, 181, 249, 190, 191 en 192;
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Ambt-Almelo, sectie S nummer 95 (kenbaar uit een akte van levering van 4-1-2005);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 131, 132, 133 en 193 (kenbaar uit een akte van levering van 29-7-2005);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 124 en 125 (kenbaar uit een akte van levering van 20-7-2005);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Ambt-Almelo, sectie S nummer 99 (kenbaar uit een akte van levering van 4-1-2005);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Ambt-Almelo, sectie S nummer 118 (kenbaar uit een akte van levering van 21-11-2005);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 146, 159, 173, 204, 205, 206 en 161 (kenbaar uit een akte van levering van 1-2-2006);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 85 en 90 (kenbaar uit een akte van levering van 20-7-2005);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 72, 120, 121, 122, 129 en 130 (kenbaar uit een akte van levering van 18-6-2009);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Ambt-Almelo, sectie S de nummers 119, 188 en 248 (kenbaar uit een akte van levering van 15-4-2008).

Bij het taxeren, dat geldt ook voor de bebouwde gronden zoals die hierna onder 5. worden besproken, is voorts rekening gehouden met inzichten van ondergetekenden in de huidige (algemenere) vastgoedmarkt in Almelo en omgeving, de huidige status van de herontwikkelingsplannen ten aanzien van het betreffende exploitatiegebied en tevens met de thans bestaande relatief ongunstige economische situatie.

5. Bebouwde gronden

In het kader van dit rapport is voor de (voorheen aanwezige) opstallen met erven die in het exploitatiegebied liggen, geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande (dan wel voormalige) gebruik. Dit geldt voor die percelen waarop bebouwing van enig substantiële aard aanwezig is (was) en/of die daaraan (direct) dienstig zijn (waren). Voor de (overige) onbebouwde gronden ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van ondergetekenden - zoals hiervoor onder 4. uiteengezet - aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. De in het exploitatiegebied aanwezige (voorheen) bebouwde percelen zijn op hun huidige gebruikswaarde getaxeerd, een en ander is terug te vinden in het als bijlage aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht. De door ondergetekenden uitgevoerde taxaties aangaande (voorheen) bebouwde percelen zijn in de vorm van taxatieverslagen als bijlage 2 aan dit taxatierapport gehecht.

6. Peildatum en reeds gesloopte opstallen

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum in feite niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan, tegelijkertijd vast te stellen met het nieuwe bestemmingsplan, doorgaans zo actueel mogelijk gewenst zal zijn, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden wel veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het exploitatieplan. In het onderhavige geval is echter nog niet bekend wanneer dit zal gebeuren, wat in een waardepeildatum voor dit taxatierapport heeft geresulteerd van - zoals reeds vermeld - 30 april 2011.

In beginsel betekent het vorenstaande taxatietechnisch dat per peildatum door ondergetekenden moet worden getaxeerd aan de hand van wat er per die datum is aangetroffen. Dat zou echter ook betekenen dat voor die percelen waarop opstallen en opstanden stonden en die op 30 april 2011 reeds waren gesloopt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling, de waardering heeft plaats te vinden als onbebouwde grond.

Ondergetekenden hebben geconstateerd dat in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het betreffende exploitatiegebied door de gemeente Almelo reeds anticiperend is verworven en gesloopt. Zoals naar de mening van ondergetekenden bijvoorbeeld blijkt uit artikel 6.2.3, sub c Bro, behoort tot de inbrengwaarde evenzo de waarde van de opstallen (en opstanden) die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De wetgever gaat er daarbij, zo is ondergetekenden gebleken uit de regels vanwege de Wro, het Bro en verdere recente uitvoeringsregels, van uit dat bij het opstellen van het eerste exploitatieplan deze kosten ook reeds eerder kunnen zijn gemaakt in het kader van de voorgenomen herontwikkeling. Artikel 6.2.8 Bro expliciteert ook vorenstaande veronderstelling. Verondersteld mag naar de mening van ondergetekenden daarmee worden dat, indien de onroerende zaak eertijds is verworven met het oog op de locatieontwikkeling, deze waarde (ook van opstallen) en eventuele sloopkosten tot de inbrengwaarde(n) moeten worden gerekend. Posterieur aan de aankoop dient daarbij overigens wel getoetst te worden of de onroerende zaken zijn gelegen binnen het vastgestelde exploitatiegebied. Enkel dan kan immers worden gesteld dat verwerving (en sloop) inderdaad noodzakelijk was in het kader van de voorgenomen herontwikkeling.

De wetsregels (en de totstandkoming daarvan) overwegend in het kader van de dit taxatierapport betreffende voorgenomen grondexploitatie, dan wel het tot uitvoer brengen van het nieuwe bestemmingsplan, mogen naar de mening van ondergetekenden de waarden van reeds gesloopte opstallen en opstanden dan ook worden ingebracht in de exploitatieopzet en -begroting ten behoeve van het exploitatieplan. Ondergetekenden hebben aanleiding gevonden die waarden in het onderhavige taxatierapport onder te brengen op basis van het criterium dat er een voldoende aannemelijk oorzakelijk verband bestaat tussen de aankoop en sloop destijds en de voorgenomen herontwikkeling.

Dit criterium is in feite ook neergelegd in artikel 6.2.3, sub c Bro, terwijl daarin ook is voorzien in de wetsregel dat, als sloop aantoonbaar noodzakelijk moet worden geacht voor de voorgenomen toekomstige ontwikkeling, het niet relevant is of ten tijde van het opstellen van het exploitatieplan deze noodzakelijke sloop nog moet plaatsvinden of dat er al is gesloopt. Zoals gesteld dient als eis wel dat de betreffende opstallen en opstanden in het onderhavige exploitatiegebied moeten zijn gelegen.

Voor die opstallen die per datum van opname reeds waren gesloopt doch wel in het exploitatiegebied lagen, is het aan de aankoop van dit bedrijf ten grondslag liggende gemeentelijke taxatierapport door ondergetekenden ontvangen en op feitelijkheden en maatvoering geanalyseerd. Dit heeft geleid tot een waardeoordeel voor die inmiddels gesloopte opstallen per de voor dit rapport gehanteerde peildatum.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 16 juni 2011.

Mede namens de heer drs. P.H.C. de Bont RT,



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlagen:

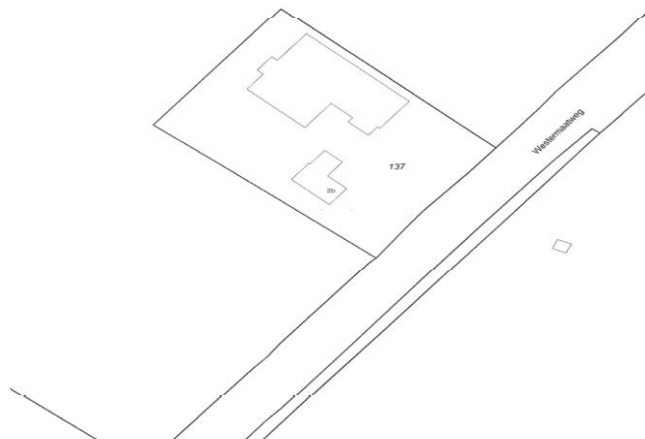
1. Waarderingoverzicht
2. Taxatieverslagen (voorheen) bebouwde percelen

Kadastrale Gemeente	Secctie	Nummer	Deelopervlakte (m2) in exploitatiegebied	Totaalopervlakte (m2) in exploitatiegebied (niet afgerond)	Oppervlakte volgens kadastraal uittreksel	Eigenaar per 30 april 2011 volgens kadaster	Status per peildatum	Toekomstige invulling	Waarde onbebouwde grond	Waarde bebouwing + grond	Kosten vrijmaken rechten	Sloopkosten	Bijkomende schade (Ow) onteigeningsvergoedingen	Totaal	Opmerkingen
Ambt-Almelo	K	1738	1.4151.84211					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1738	2.481.35687					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	1738	186.5258127					VERHARDING							
Ambt-Almelo	K	1738	2.3549.8712					WATER							
Totaal	K	1738		40369,998788	40370	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	807.400 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1739	4.015531168					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1739	3955.984408					UITGEEFBAAR							
Totaal	K	1739		3960,000001	3960	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	79.200 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1740	1.297.814426					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1740	1.3290.98043					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	1740	1011.24055					VERHARDING							
Totaal	K	1740		15600,035408	15600	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	312.001 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1741	7.137.839158					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1741	71.0837735					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	1741	310.5307565					VERHARDING							
Ambt-Almelo	K	1741	7110.47714					WATER							
Totaal	K	1741		14629,997429	14630	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	292.600 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1742	7024.170658					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1742	4713.534718					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	1742	2162.293217					VERHARDING							
Totaal	K	1742		13899,998593	13900	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	278.000 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1755	648.3567172					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1755	42.73174797					VERHARDING							
Totaal	K	1755		691,088465	940	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	13.822 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	1759	2.195.269555					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1759	516.9494786					VERHARDING							
Totaal	K	1759		2712,219034	2990	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	54.244 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1760	1.9839.82431					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1760	501.2136511					VERHARDING							
Totaal	K	1760		20340,837961	22500	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	406.817 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1761	10040.35035					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1761	244.7224956					VERHARDING							
Totaal	K	1761		10285,072846	11250	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	205.701 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	1762	12373.16612					GROEN							
Ambt-Almelo	K	1762	1081.72289					VERHARDING							
Totaal	K	1762		13454,889006	40280	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	269.098 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	2199	1.677.053481					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2199	1.6356.41988					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2199	237.4854226					VERHARDING							
Totaal	K	2199		18449,998790	18450	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	369.000 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	2200	826.4185943					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2200	83.3593038					VERHARDING							
Totaal	K	2200		909,777898	910	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	18.196 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	2202	3200.768851					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2202	158.372168					VERHARDING							
Totaal	K	2202		3360,141019	8190	G.J. Bonthuis	onbebouwd		€	100.000 €	- €	- €	- €	10.000 €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	2203	8834.594329					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2203	7090.718278					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	2203	2054.978174					VERHARDING							
Totaal	K	2203		17979,991781	17980	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	359.600 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	2204	5641.64627					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2204	8953.821339					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	2204	4084.743984					VERHARDING							
Totaal	K	2204		18680,011593	18680	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	373.600 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	K	2205	1035.932024					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2205	0.047299399					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	2205	435.5930513					VERHARDING							
Totaal	K	2205		1471,572375	11590	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	29.431 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	2251	240.0000341					GROEN							
Totaal	K	2251		240,000034	240	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	4.800 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	2252	1104.766542					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2252	118.1512442					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	K	2252	277.6900734					VERHARDING							
Ambt-Almelo	K	2252	29.47888033					WATER							
Totaal	K	2252		1530,002740	1530	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	30.600 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	2253	95.36796524					GROEN							
Ambt-Almelo	K	2253	51.79895626					VERHARDING							
Totaal	K	2253		147,126623	2640	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	2.943 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	2330	1599.998344					GROEN							
Totaal	K	2330		1599,998344	1600	Waterschap Raaize en Dinkel	onbebouwd		€	32.000 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	K	3034	132798.8754					GROEN							
Ambt-Almelo	K	3034	3470.379531					VERHARDING							
Totaal	K	3034		136269,254935	173345	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	2.725.385 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	S	84	289.247143					GROEN							
Totaal	S	84		299,247143	2330	Waterschap Raaize en Dinkel	onbebouwd		€	5.985 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	S	85	3333.793011					BESTAAND							
Totaal	S	85		3333,793011	116084	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	66.676 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	S	86	827.861031					BESTAAND							
Ambt-Almelo	S	86	6.528713787					GROEN							
Ambt-Almelo	S	86	15.44828035					WATER							
Totaal	S	86		849,834025	1969	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	16.997 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	S	87	162.7145034					BESTAAND							
Ambt-Almelo	S	87	0.285385561					WATER							
Totaal	S	87		162,999889	163	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	3.260 €	- €	- €	- €	- €	Marktaandeel
Ambt-Almelo	S	90	181.8331085					BESTAAND							
Ambt-Almelo	S	90	898.4919031					GROEN							
Ambt-Almelo	S	90	1495.629309					WATER							
Totaal	S	90		2575,864321	52469	Gemeente Almelo	onbebouwd		€	51.517 €	- €	- €	- €	- €	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	S	94	8822.029374					GROEN							
Ambt-Almelo	S	94	205.1812526					UITGEEFBAAR							
Ambt-Almelo	S	94	5705.286354					VERHARDING							
Ambt-Almelo	S	94	127.4994799					WATER							

Totaal	S	258		3159.605986	21486	Gemeente Almelo	onbebouwd	€	63.192	€	-	€	-	€	-	€	63.192	Schadeloosstelling (Ow)		
Ambt-Almelo	S	259	1473,688845																	
Ambt-Almelo	S	259	5299,077655																	
Totaal	S	259		6772,766500	130205	C.B. Holland	onbebouwd	€	135.455	€	-	€	-	€	-	€	-	€	135.455	Marktwaarde
Ambt-Almelo	S	264	1872,689808																	
Ambt-Almelo	S	264	5105,850132																	
Ambt-Almelo	S	264	884,9793096																	
Ambt-Almelo	S	264	2136,501998																	
Totaal	S	264		10000,001248	10000	Gemeente Almelo	voorheen bebouwd	€	-	€	850.000	€	-	€	-	€	170.000	1.020.000	Schadeloosstelling (Ow)	
Ambt-Almelo	S	266	1056,155064																	
Ambt-Almelo	S	266	5123,183329																	
Totaal	S	266		6179,338393	10000	Gemeente Almelo	bebouwd	€	-	€	629.370	€	-	€	-	€	62.937	692.307	Schadeloosstelling (Ow)	
Ambt-Almelo	S	267	30306,90047																	
Ambt-Almelo	S	267	15431,19214																	
Ambt-Almelo	S	267	9694,656763																	
Ambt-Almelo	S	267	2227,836486																	
Ambt-Almelo	S	267	80389,84439																	
Totaal	S	267		138050,432009	138685	Timmerhuis Vastgoed BV - Elementa 3	onbebouwd	€	2.761.009	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.761.009	Schadeloosstelling (Ow)
Ambt-Almelo	S	274	2921,627303																	
Ambt-Almelo	S	274	876,2922871																	
Ambt-Almelo	S	274	3084,681355																	
Ambt-Almelo	S	274	5494,330432																	
Totaal	S	274		12376,931377	12500	J.D. Gast - H. Gast	onbebouwd	€	247.539	€	-	€	-	€	-	€	-	€	247.539	Marktwaarde
Ambt-Almelo	S	275	30087,66003																	
Ambt-Almelo	S	275	69316,04098																	
Ambt-Almelo	S	275	26271,67063																	
Ambt-Almelo	S	275	2482,192032																	
Ambt-Almelo	S	275	21201,72164																	
Totaal	S	275		139359,266375	139880	Bouwfonds Ontwikkeling B.V. - Ontwikkelingsmaatschappij Waterrijk B.V.	onbebouwd	€	2.787.186	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.787.186	Schadeloosstelling (Ow)
TOTAAL			1540532,180444		1540532,180444			€	29.156.566	€	9.584.860	€	-	€	-	€	2.701.863	41.443.289		

Taxatieverslag

Westermaatweg 2b, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 137
Totale oppervlakte	4.240 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	4.240 m ² (afgerond)
Eigenaar	J.H. Dekker

Objectgegevens

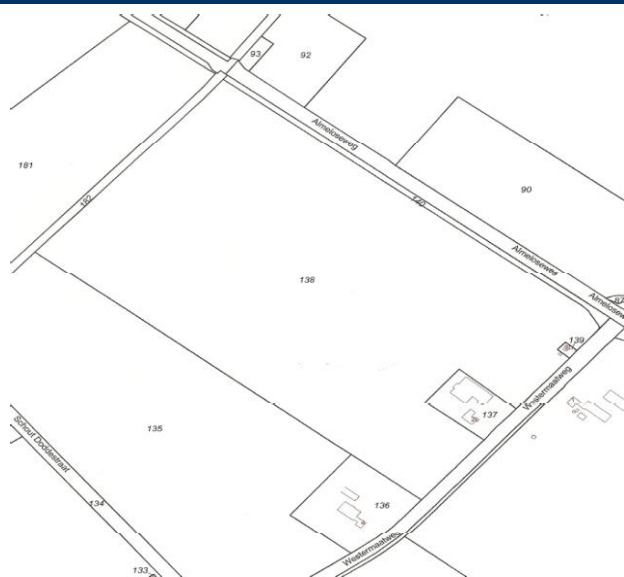
Woning	720 m ³
Bedrijfsgebouwen	800 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	750 m ² bij woning x € 200,-	€ 150.000,-
	3.490 m ² overige grond x € 30,-	€ 104.700,-
	Waarde grond totaal	€ 254.700,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning	€ 215.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 210.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 425.000,-
Waarde totaal		€ 679.700,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	20%	€ 135.940,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 815.640,-

Taxatieverslag

Westermaatweg 2 en 2a, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 138
Totale oppervlakte	145.823 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	63.955 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

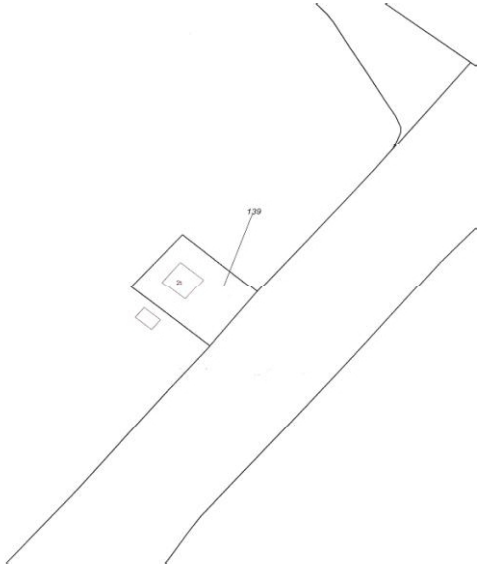
Twee woningen	825 m ³ (totaal)
Achterhuis	221 m ³
Ligboxenstal	880 m ²
Melkveestal	375 m ²
Twee werktuigenbergingen	675 m ² (totaal)
Jongveestal/varkensstal	350 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.500 m ² bij 2 woningen x € 200,-	€ 300.000,-
	1.00.00 ha erf x € 30,-	€ 300.000,-
	Bij S137 6.510 m ² erf x € 30,-	€ 195.300,-
	Overige grond 45.945 m ² x € 20,-	€ 918.900,-
	Waarde grond totaal	€ 1.714.200,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	2 woningen c.a.	€ 300.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 662.750,-
	Waarde opstallen totaal	€ 962.750,-
Waarde totaal		€ 2.676.950,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	20%	€ 535.390,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 3.212.340,-

Taxatieverslag

Westermaatweg, Vriezenveen



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 139
Totale oppervlakte	210 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	210 m ² (afgerond)
Eigenaar	Aktivabedrijf Enexis Noord B.V.

Objectgegevens

Opstal	Afmetingen onbekend
--------	---------------------

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	210 m ² bij opstal x € 50,- afgerond	€ 10.000,-
	Waarde grond totaal	€ 10.000,-
Opstal (in exploitatiegebied)	Opstal	€ 5.000,-
	Waarde opstal totaal	€ 5.000,-
Waarde totaal		€ 15.000,-

Taxatieverslag

Schout Doddestraat 17, 77611 PE Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 250
Totale oppervlakte	14.830 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	5.158 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

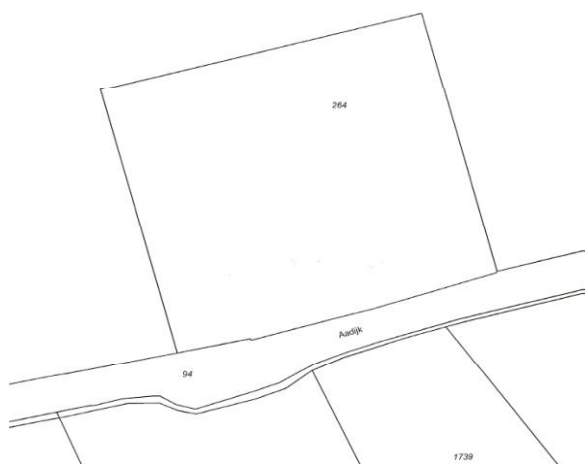
Woning	660 m ³
--------	--------------------

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.000 m ² bij woning x € 150,-	€ 150.000,-
	5.158 m ² erf x € 30,-	€ 154.740,-
	Waarde grond totaal	€ 304.740,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning c.a.	€ 262.500,-
	Waarde opstallen totaal	€ 262.500,-
Waarde totaal		€ 567.240,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	100%	€ 567.240,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 1.134.480,-

Taxatieverslag

Aadijk 38 en 38a, 7611 PA Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 264
Totale oppervlakte	10.000 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	10.000 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

Woning	198 m ²
Inwoongedeelte	125 m ²
Stallen	792 m ²
Werktuigenberging	96 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.000 m ² bij woning x € 150,-	€ 150.000,-
	1.00.00 ha erf x € 30,-	€ 300.000,-
	Waarde grond totaal	€ 450.000,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning met inwoongedeelte	€ 250.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 150.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 400.000,-
Waarde totaal		€ 850.000,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	20%	€ 170.000,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 1.020.000,-

Taxatieverslag

Aadijk 34, 7610 AB Almelo



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 266
Totale oppervlakte	10.000 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	6.179 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

Woning huisnummer 36	75 m ²
Ligboxenstal	595 m ²
Loods	96 m ²
Werktuigenberging	300 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	750 m ² bij woning x € 200,-	€ 150.000,-
	5.429 m ² grond bij bedrijfsopstallen x € 30,-	€ 162.870,-
	Waarde grond totaal	€ 312.870,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning	€ 144.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 172.500,-
	Waarde opstallen totaal	€ 316.500,-
Waarde totaal		€ 629.370,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	10%	€ 62.937,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 692.307,-

Taxatieverslag

Bleskolkweg 1, 7602 PS te Almelo



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	K 2202
Totale oppervlakte	8.190 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	3.360 m ²
Eigenaar	G.J. Bonthuis

Objectgegevens

Opstallen in exploitatiegebied	--
--------------------------------	----

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	3.360 m ² x € 30,- (agrarisch erf) afgerond	€ 100.000,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	10%	€ 10.000,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 110.000,-

Taxatieverslag

Westermaatweg 1a, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 118
Totale oppervlakte	148.750 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	148.750 m ² (afgerond van 148.746 m ²)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

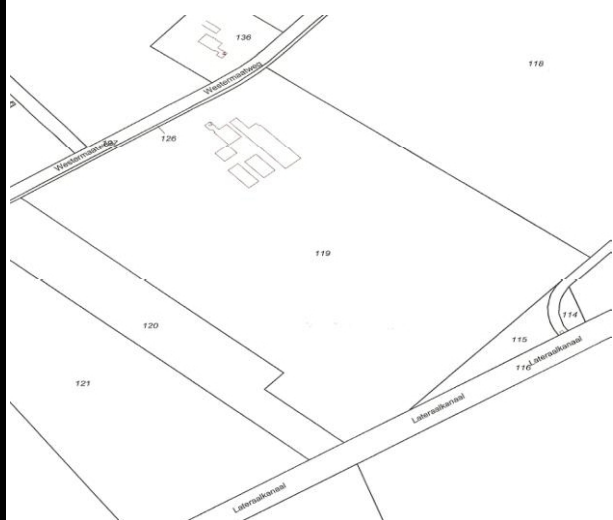
Woning	670 m ³
Veestal	319 m ²
Jongveestal/werktuigenberging	286 m ²
Werktuigenberging	110 m ²
Garage	48 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.000 m ² bij woning x € 150,-	€ 150.000,-
	1.00.00 ha erf bij boerderij x € 30,-	€ 300.000,-
	138.750 m ² x € 20,-	€ 2.775.000,-
	Waarde grond totaal	€ 3.225.000,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning met garage c.a.	€ 335.500,-
	Bedrijfsopstallen en erfvoorzieningen	€ 170.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 505.500,-
Waarde totaal		€ 3.730.500,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	10%	€ 373.050,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 4.103.550,-

Taxatieverslag

Westermaatweg 3, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 119
Totale oppervlakte	149.560 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	149.141 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

Woning	Inhoud onbekend
Werkuigenberging	255 m ²
Ligboxenstal	480 m ²
Fokzeugenstal	1.521 m ²
Vleesvarkensstal	348 m ²
Vleesvarkensstal	448 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.000 m ² bij woning x € 150,-	€ 150.000,-
	1.00.00 ha erf bij boerderij x € 30,-	€ 300.000,-
	139.141 m ² x € 20,-	€ 2.782.820,-
	Waarde grond totaal	€ 3.232.820,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning met garage c.a.	€ 263.500,-
	Bedrijfsopstallen en erfvoorzieningen	€ 1.373.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 1.636.500,-
Waarde totaal		€ 4.869.320,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	10%	€ 486.932,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 5.356.252,-

Taxatieverslag

Westermaatweg 6 en 6a, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 131
Totale oppervlakte	99.225 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	46.937 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

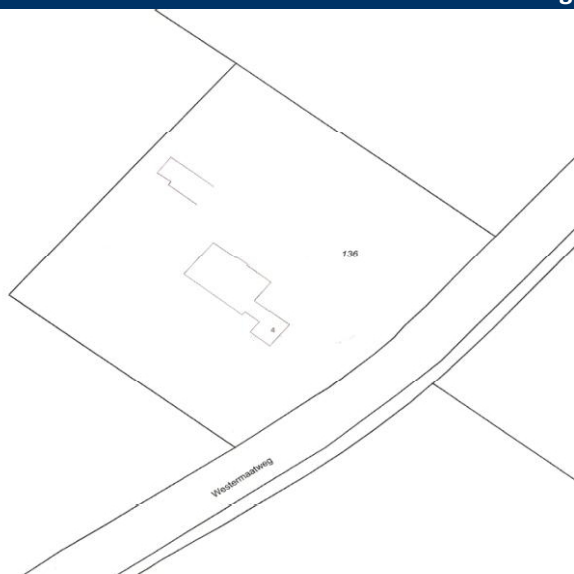
Woning 6	525 m ³
Woning 6a	525 m ³
Veestal	253 m ²
Jongveestal/werkplaats	221 m ²
Jongveestal	150 m ²
Varkensstal/werktuigenberging	125 m ²
Werktuigenberging	144 m ²
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.500 m ² bij woningen x € 200,-	€ 300.000,-
	1.00.00 ha erf x € 30,-	€ 300.000,-
	resterende grond 35.437 m ² x € 20,-	€ 708.740,-
	Waarde grond totaal	€ 1.308.740,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Twee woningen	€ 370.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 222.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 592.000,-
Waarde totaal		€ 1.900.740,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	10%	€ 190.074,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 2.090.814,-

Taxatieverslag

Westermaatweg 4, 7611 PG te Aadorp



Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
Perceel	S 136
Totale oppervlakte	9.050 m ²
Oppervlakte in exploitatiegebied	9.050 m ² (afgerond)
Eigenaar	Gemeente Almelo

Objectgegevens

Woning	585 m ³
Achterhuis	265m ²
Werktuigenberging	325 m ²
Mestkelder	100 m ³
Erfvoorzieningen	

Waardebepaling

Grond (in exploitatiegebied)	1.000 m ² bij woning x € 150,-	€ 150.000,-
	9.050 m ² grond bij bedrijf x € 30,-	€ 271.500,-
	Waarde grond totaal	€ 421.500,-
Opstallen (in exploitatiegebied)	Woning	€ 230.000,-
	Bedrijfsgebouwen en erfvoorzieningen	€ 200.000,-
	Waarde opstallen totaal	€ 430.000,-
Waarde totaal		€ 851.500,-
Bijkomende vergoedingen (Ow)	20%	€ 170.300,-
Schadeloosstelling (Ow)		€ 1.021.800,-