

Rapport 201714

**Taxatie inbrengwaarde
De Driesprong
in de gemeente Ermelo**

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo

Wolfheze, april 2017



Inhoud

1	ALGEMENE INLEIDENDE INFORMATIE	3
1.1	OPDRACHTGEVER	3
1.2	DESKUNDIGE.....	3
1.3	VERKLARING VAN DE DESKUNDIGE	3
1.4	PROJECT EN AANLEIDING	3
1.5	DOEL	3
1.6	DATUM OPNAME	4
1.7	AANSPRAKELIJKHEID.....	4
2	GEGEVENS VAN DE ONROERENDE ZAAK	4
2.1	ALGEMENE BESCHRIJVING	4
2.2	EIGENDOM	4
2.3	BESTAAND GEBRUIK	4
2.4	OPPERVLAKTE PLANGEBIED (KADASTRALE AANDUIDING)	4
2.5	ZAKELIJKE RECHTEN	5
2.6	VIGERENDE BESTEMMINGEN.....	5
2.7	BODEMVERONTREINIGING.....	5
3	EXPLOITATIEBEREKENING BESTEMMINGSPLAN DE DRIESPRONG.	5
3.1	ALGEMEEN	5
3.2	OPBRENGSTEN	5
3.3	KOSTEN.....	6
3.4	CONCLUSIE.....	6
4.	UITGANGSPUNTEN EN OVERWEGINGEN BIJ DE TAXATIE	6
4.1	JURIDISCH KADER VAN HET BEPALEN VAN DE INBRENGWAARDE.....	6
4.2	MARKTWAARDE OF ONTEIGENINGSSCHADELOOSSTELLING	8
4.3	AFBAKENING ADVIES	8
4.	WAARDERINGSMETHODE.....	8
4.5	GEKOZEN WAARDERINGSMETHODE.....	10
4.6	AFBAKENING COMPLEX	10
4.7	AANKOPEN UIT HET VERLEDEN IN RELATIE TOT HET EXPLOITATIEPLAN.....	11
4.8	OVERIGE UITGANGSPUNTEN	11
5	TAXATIE INBRENGWAARDE	11
5.1	INLEIDING.....	11
5.2	INBRENGWAARDE	11
5.3	OVERIGE ASPECTEN VAN DE INBRENGWAARDE	12

Bijlagen:

- Kadastrale uittreksels.
- Kadastrale kaarten
- Referenties van woningtypen voor de Driesprong
- Opbrengsten kavels



1 Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ermelo, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Postbus 500, 3850 AM Ermelo.
Als contactpersoon treedt op de heer H. van 't Hul.

1.2 Deskundige

De heer Mr. A. H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar- taxateur OZ, verbonden aan Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze.

Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoed Cert.

Nummer: RMT 07.131.3619

L 1801.060

B 1601.116

Ingeschreven in het register DOBS.

Ingeschreven in het register NRVt in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 432388984

1.3 Verklaring van de deskundige

- De deskundige verklaart niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object,
- De deskundige verklaart door de opdrachtgever meermalen te worden benoemd voor het verrichten van een taxatie conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen, zoals de onderhavige taxatie, waarop de NRVt-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn.
- In deze taxatie handelt het om het taxeren van de inbrengwaarde van de objecten als hierna nader te omschrijven ten behoeve van een op te stellen exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in het Kamer Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed nu hier geen sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.
- De deskundige acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele regels zoals neergelegd in algemene-en beroepsregels van het NRVt.
- De deskundige verklaart de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht.
- De deskundige verklaart het object niet eerder te hebben getaxeerd.
- De opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier

1.4 Project en aanleiding

De gemeente Ermelo ontwikkelt een nieuwe woningbouwlocatie, zijnde een inbreidingslocatie gelegen deels achter de woningen grenzend aan de Heidelaan, Hamburgerweg, Van Strijlandweg en deels gelegen op de hoek van de Van Strijlandweg en de Oude Telgterweg.

De locatie sluit deels aan bij een reeds eerder gerealiseerd woningproject gelegen aan de Van Emsthof. Voor deze locatie is een bestemmingsplan en exploitatieplan in voorbereiding. Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan.

De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Ermelo heeft de deskundige gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.5 Doel

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).



Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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 van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied De Driesprong gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 3 november 2016 vanaf de openbare weg, behoudens voor dat deel dat bos-bosachtig is. Dit laatste deel is betreden.

1.7 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht ten behoeve van het "Exploitatieplan De Driesprong". Deskundige heeft de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundige het taxatierapport heeft opgesteld.

2 Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving

De woningbouwlocatie ligt deels achter de woningen grenzend aan de Heidelaan, Hamburgerweg, Van Strijlandweg en is deels gelegen op de hoek van de Van Strijlandweg en de Oude Telgterweg. De locatie sluit deels aan bij een reeds eerder gerealiseerd woningproject gelegen aan de Van Emsthof.

2.2 Eigendom

Het exploitatie-gebied is 2.23.77 ha groot. De gronden zijn deels nog in eigendom bij diverse particulieren en deels bij de gemeente.

2.3 Bestaand gebruik

In de huidige situatie vinden er eigenlijk geen activiteiten plaats in het gebied. Een deel van het gebied is bos-bosachtig en in het overige deel staat een aantal slooprijpe opstallen en er bevinden zich ook nog funderingen van reeds in het verleden gesloopte bebouwing.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied ligt in de kadastrale gemeente Ermelo en is, voor zover opgenomen in het exploitatieplan, weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar
1	Oude Telgterweg	Ermelo	F	10597	0.93.45 ha	Gemeente Ermelo
2	Van Emshof	Ermelo	F	8605 ged	0.04.10 ha	Gemeente Ermelo
3	Hamburgerweg nabij 195	Ermelo	F	10231	0.93.32 ha	Driesprong Ontwikkeling B.V.
4	Hamburgerweg 193	Ermelo	F	6640	0.32.90 ha	Erven Oord

2.5 Zakelijke rechten

In de onderhavige taxatie wordt ervan uitgegaan dat de te taxeren percelen c.q. perceelsgedeelte zullen worden geleverd vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst.

Uit de kadastrale recherche is gebleken dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

2.6 Vigerende bestemmingen

De planologie is vastgelegd in het bestemmingsplan Kom Ermelo van de gemeente Ermelo vastgesteld door de raad van Ermelo op 23 januari 2013 en inmiddels onherroepelijk geworden. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken deels bestemd als “bedrijf”, dubbelbestemming “Waarde-Archeologie H”, deels “Groen” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie H”, deels “Maatschappelijk” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie H”.

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 5. Artikel nummer 40, gebiedsaanduiding groep: wro-zone 3.40.

2.7 Bodemverontreiniging.

In het kader van deze taxatie zijn van de gemeente relevante gegevens ontvangen, verder is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. De kadastrale uittreksels vermelden geen registratie waaruit blijkt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (artikel 55 Wet bodembescherming). De gemeente heeft desgevraagd aan deskundige informatie ter beschikking gesteld waaruit blijkt dat één perceel op basis van onderzoek soms op basis van historische gegevens dermate verontreinigd is dat een redelijk handelend koper?

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan De Driesprong.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van uit te geven woningbouw kavels. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 5 jaar
- Rente over opbrengsten en kosten: 1,9 %
- Kostenstijging vanaf 1-1-2017: 2.0 %
- Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2017: 1,5 %
- Disconteringsvoet 1,9%
- Prijspeil: 1 januari 2017

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een exploitatiegebied van circa 22.377 m², waarvan te handhaven 305 m² : bestaande uit houtwal aan de Oude Telgterweg, Bosveld/park. Totaal netto plangebied 22.072 m² onderverdeeld als volgt:

- Openbaar gebied 7.292 m²
- Uitgeefbare grond 14.780 m²

In het plangebied zullen een 70-tal woningen worden gerealiseerd, waarvan 46 in de vrije sector en 24 in de sfeer van sociale woningbouw.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de uit te geven kavels. Er is geen sprake van subsidieopbrengsten of andere bijdragen van derden.

De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een uitgifteprijs welke wordt afgeleid van de v.o.n. prijzen van de diverse woningtypes. De v.o.n. prijzen zijn tot stand gekomen door empirisch onderzoek op funda vervolgens zijn de stichtingskosten van de verschillende woningtypes hiervan afgetrokken

waarna de waarde van de diverse kavels bij de onderscheiden woningtypes resulteert.
In de bijlage onder: referenties van woningtypen voor de Driesprong is e.e.a. weergegeven.
In de bijlage onder: residuele grondwaarde berekening plan de Driesprong zijn de residuele waarden opgenomen.
Vervolgens is een bijlage bijgevoegd waarin de totale kavelopbrengsten staan vermeld.
Op basis van de bovenstaande gegevens is ondergetekende van mening dat er sprake is van reële uitgifteprijsen voor het plangebied De Driesprong gelet op ligging etc... De totale opbrengsten worden op peildatum 01-01-2017 geraamd op € 3.950.250,00 In de kostenbegroting is rekening gehouden met een uitgifte van het gehele plangebied eind 2021.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op peildatum 01-01-2017 op € 2.003,123,89 en worden als reëel beoordeeld.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen de deskundige niet vreemd voor. Naar mening van de deskundige zijn- gelet op de uitgiftetermijn: 5 jaar van 1-1-2017 tot 31-12-2021 – de gehanteerde rekenrente alsmede de gehanteerde percentages voor kostenstijging en opbrengstenstijging acceptabel.

4 Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:
“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. 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.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waarde grondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen.

Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven.

De gemeente staat een integrale- niet gefaseerde- ontwikkeling voor van het onderhavige bedrijventerrein.

De artikelen 40b tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

“De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.”

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

"1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald."

Artikel 40c "Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

- 1. het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
- 3. de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld."*

Artikel 40d

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke 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 verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*
- b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken."

Artikel 40e

"Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voorzover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven."

Artikel 40f "

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend."

Ingevolge de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, "dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijke bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming- **voorzover gerealiseerd** -wel van belang. De omstandigheid dat een taxatie plaatsvindt op het moment dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog niet in werking zijn getreden, doet daaraan niet af." Deze overweging is nog eens herhaald in de uitspraak van de Raad van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2055.



4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaaarde als volgt te definiëren: “de marktwaaarde is 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. “Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente.

Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

4.3 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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 van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaaarde” die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen heeft de deskundige onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn geen zakelijke rechten aangetroffen.

Van persoonlijke rechten en lasten draagt ondergetekende geen kennis.

De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten raamt de deskundige derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Naar het bestaan van persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, heeft de deskundige geen verder onderzoek gedaan.

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming.

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

Waarderingsmethodiek Wro

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008: BB4775 is medebepaald dat deskundigen in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Daarbij kan ook worden gekeken naar reeds gerealiseerde transacties in het plangebied zelf. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

De inbrengwaarde kan afwijken van de prijs die is betaald door die marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van getinte aankopen, in familiesfeer of anderszins.

In dat kader worden alle vergelijkingstransacties beoordeeld en vergeleken met de te taxeren gronden. Voor het ramen van de inbrengwaarde op basis van de vergelijkingsmethode is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in en buiten het plangebied. Een overzicht met een tweetal referentietransacties buiten het plangebied is in het rapport verwerkt.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode ziet op een systeem waarbij de waarde van voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd, door uit te gaan van de verwachte opbrengst van het beoogde project. Op dat bedrag - dus de verwachte opbrengst - worden vervolgens alle redelijkerwijs in aanmerking te nemen kosten in mindering gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van een redelijk handelende marktpartij.

Men houdt dan een saldo over, dat in aanmerking komt om alléén aan "de grond" te worden toegerekend; al het andere is immers al in de gemaakte berekening/begroting betrokken geweest. Het gaat hier inderdaad om het restant of het residu, dat men overhoudt als men alle andere componenten die tot de waarde van het geheel hebben bijgedragen, heeft getaxeerd en in mindering heeft gebracht.



Aan de hand van de hiervoor opgenomen omschrijving kan men begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een methode om zich over de waarde van grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar tevens een methode welke een aanmerkelijke ruimte laat voor het later wijzigen ten gevolge van duurder dan wel goedkoper bouw- en woonrijp maken, andere uitgiftesnelheid, andere uitgifteprijs etc. Deze wijzigingen kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden. Dat is inherent aan een methode waarbij een qua omvang beperkte residuele factor wordt benaderd door schatting van een - aanmerkelijk groter - uitgangsbetrag (namelijk: de waarde van het uiteindelijk te realiseren object), waarop dan een scala aan, ieder voor zich vaak ook aanzienlijke, getaxeerde aftrekposten in mindering wordt gebracht.

4.5 Gekozen waarderingsmethode

Bij het vaststellen van de inbrengwaarde is gekeken naar de vergelijkmethode. Partijen in de markt zijn immers bereid om gronden voor een toekomstige woningbouw voor deze prijzen te verwerven. Partijen in de markt zullen daarbij voorzichtig zijn om hun grondprijs te baseren op de residuele berekening, mede gelet op het feit dat deze berekening vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt.

De gemeente heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds kosten en opbrengsten bij te stellen op basis van reële begrotingen.

Echter gelet op de moeilijke economische periode die ook zeker op de woningmarkt zijn weerslag heeft gehad is het lastig voldoende vergelijkingstransacties te vinden.

Deskundige heeft een tweetal transacties kunnen onderzoeken:

Gemeente Nunspeet:

Akte 8 september 2016 - verkocht perceel kad.bek. Gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 5738 en 5771 ter totale grootte van 1.18.90 ha voor een bedrag van € 451.820,00 ofwel € 38,00 per m².

Gemeente Putten:

Akte 3 oktober 2016- verkocht perceel kad. bek. Gemeente Putten, sectie N, nummer 71 groot 0.16.00 ha, perceel kad. bek. Gemeente Putten, sectie N-nummer 5213 ged. groot 0.75.07 ha en perceel kad. bek. Gemeente Putten, sectie N nummer 5214 ged.groot 2.49.12 ha, derhalve in totaal 3.40.19 ha voor een bedrag van in totaal € 1.312.590,00 ofwel € 38,58 per m². De akte maakt verder melding van een nabetaling over een oppervlakte van 2.59.74 ha. van € 12,50 per m² op het tijdstip waarop de bestemming woningbouw onherroepelijk is geworden. Voorts wordt nog melding gemaakt van een bouwkaavel ter grootte van 500 m² waarvoor de koopprijs op nihil is gesteld.

Deskundige vindt en het aantal vergelijkingstransacties en ook de samenstelling van de laatste transactie onvoldoende om te kunnen uitgaan van de vergelijkmethode.

Derhalve wordt in het navolgende uitgegaan van de residuele waarde, waarbij als uitgangspunten zijn gehanteerd:

- | | |
|---|--------|
| • Looptijd van de grondexploitatie: | 5 jaar |
| • Rente over opbrengsten: | 1,0 % |
| • Rente over de kosten: | 4,0 % |
| • Kostenstijging vanaf 1-1-2017: | 2,0 % |
| • Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2017: | 1,5 % |
| • Rendementseis (Disconteringsvoet contant maken) | 5,0 % |
| • Prijspeil: 1 januari 2017 | |

4.6 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Deskundigen verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan “De Driesprong” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.

4.7 Aankopen uit het verleden in relatie tot het exploitatieplan

Het exploitatiegebied waarin opdrachtgever thans woningbouw wenst te realiseren is tot dusverre deels bestemd tot bedrijf (vestiging bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan), groen en maatschappelijk.

In het verleden- 15 september 2006- heeft Driesprong ontwikkeling bv het in het exploitatiegebied gelegen perceel Ermelo sectie F groot 9.332 m² aangekocht voor een bedrag van € 2.200.000,00. De koper heeft wellicht geen enkele rekening gehouden met het feit dat er een substantiële exploitatiebijdrage zal moeten worden betaald.

4.8 Overige uitgangspunten

- Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per **1 januari 2017**.
- De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in hoofdstuk 2.6.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- Aangenomen is dat een gedeelte van de percelen voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. De verontreiniging is van een zodanige mate dat dit bij een aantal percelen een aanmerkelijke invloed heeft op de inbrengwaarde. Deskundige verwijst hierbij naar paragraaf 2.

5 Taxatie inbrengwaarde

5.1 Inleiding

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.6 is bepaald op basis van residuele waarde zoals aangegeven in paragraaf 4.5.

Conclusie

Deskundige waardeert de residuele waarde voor percelen binnen De Driesprong op afgerond € 71,40 per m², zijnde € 1.575.945,78 (zijnde het positieve verschil tussen kosten en opbrengsten contant gemaakt naar 1 januari 2017): 22.072 m² zijnde het netto exploitatiegebied.

5.2 Inbrengwaarde

Nr.	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar	Waarde
1	Oude Telgterweg	Ermelo	F	10597	0.93.45 ha	Gemeente Ermelo	€ 645.456,00
2	Van Emshof	Ermelo	F	8605 ged	0.04.10 ha	Gemeente Ermelo	€ 29.274,00
4	Hamburgerweg nabij 195	Ermelo	F	10231	0.93.32 ha	Driesprong Ontwikkeling B.V.	€ 666.304,80
5	Hamburgerweg 193	Ermelo	F	6640	0.32.90 ha	Erven Oord	€ 159.906,00

5.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.3 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 5.1 en 5.2 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens is deskundige er, zoals verwoord in paragraaf 4.3 en paragraaf 4.9 sub j, vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt verwezen naar het bepaalde in paragraaf 4.3, met als conclusie dat aan de zakelijke rechten zelf geen waarde wordt toegekend.

De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt.

Conclusies inbrengwaarde

Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Zoals in paragraaf 4.7 opgenomen gaan we ervan uit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond.

De inbrengwaarde van de diverse objecten is in separate rapporten gespecificeerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Wolfheze opgemaakt op 20 april 2017.

De deskundige,



Mr. A. H. Kraak



TAXATIERAPPORT

**Object: perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F
nummer 6640, groot 0.32.90 ha gelegen aan de Hamburgerweg 193
te Ermelo.**

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo

Taxateur: mr. A.H. Kraak RT

Inhoud

1 Algemeen	3
1.1 Opdrachtgever	3
1.2 Opdrachtnemer	3
1.3 Taxateur	3
1.4 Opdracht	3
1.5 Doel van de taxatie	3
1.6 Opnamedatum	3
1.7 Peildatum	3
1.8 Concept en % afwijking	3
1.9 Gebruikte methodiek	3
1.10 Verklaring van de taxateur	4
2 Omschrijving object	4
2.1 Plaatselijk bekend	4
2.2 Kadastrale gegevens	4
2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker	4
2.4 Beschrijving Algemeen	4
2.5 Beschrijving van het perceel	5
3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)	5
3.1 Bestemmingsplan	5
4 Milieu- aspecten vergunning(en)	5
4.1 Geraadpleegde informatie	5
4.2 Bijzonderheden	5
4.3 Energielabel	6
5 Onderbouwing en waardering	6
5.1 Onderbouwing /toelichting	6
5.2 Courantheid	6
5.3 Waardering op de peildatum	6
6 Verantwoording en aansprakelijkheid	6
6.1 Aansprakelijkheid	6

Bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- bestemmingsplan kaart
- bestemmingsvoorschriften
- foto's

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ermelo
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 500,
3850 AM Ermelo
Contactpersoon:
De heer Mr. J.W. van Iersel/ de heer H. van 't Hul

1.2 Opdrachtnemer

Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94 6874 AH Wolfheze

1.3 Taxateur

Mr. A. H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar-taxateur OZ, verbonden aan Taxatie-en Adviesbureau Van Reekum en Kraak gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoed Cert.:

Nummer: RMT 07.131.3619

L1801.060

B1601.116

Ingeschreven in het register DOBS

Ingeschreven in het register NRVt in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: Nummer: RT 432388984

1.4 Opdracht

Op 25 oktober 2016 heeft de heer mr. J.W. van Iersel, werkzaam als jurist Grondzaken bij de gemeente Ermelo per email opdracht verstrekt om de zogenaamde inbrengwaarde te taxeren van het onderwerpelijke perceel in kader van het opstellen van een exploitatieplan.

1.5 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan behorend bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Driesprong .
Een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c sub 1 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

1.6 Opnamedatum

Opname- vanaf de openbare weg en deels vanaf perceel F 8601-heeft plaatsgevonden op 3 november 2016

1.7 Peildatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2016.

1.8 Concept en % afwijking

Op 8 december 2016 is door de taxateur een concept-taxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concept taxatierapport is er een wijziging aangebracht. Deze wijziging heeft betrekking op de getaxeerde waarde. Deze is naar boven bijgesteld ten gevolge van een recente wijziging in de kosten en opbrengsten binnen het plangebied.

1.9 Gebruikte methodiek

De taxatie is verricht door middel van toepassing van de residuele waarde methode.

1.10 Verklaring van de taxateur

- De taxateur verklaart niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object,
- De taxateur verklaart door de opdrachtgever meermalen te worden benoemd voor het verrichten van een taxatie conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen, zoals de onderhavige taxatie, waarop de NRV-Taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn.
- In deze taxatie handelt het om het taxeren van de inbrengwaarde van de objecten als hierna nader te omschrijven ten behoeve van een op te stellen exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in het Kamer Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed nu hier geen sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.
- De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele regels zoals neergelegd in algemene-en beroepsregels van het NRV.
- De taxateur verklaart de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht.
- De taxateur verklaart het object niet eerder te hebben getaxeerd.
- De opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier

2 Omschrijving object

2.1 Plaatselijk bekend

Het object is plaatselijk bekend als grenzend aan de Hamburgerweg in Ermelo.

2.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ermelo	F	6640	0.32.90 ha

2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker

Het getaxeerde is eigendom van

Mevrouw Ena-Caterina Martina Oor, Esseboom 2, 1251 CP Laren NH voor de 1/2

Mevrouw Elske Antonia Ernestina Oor, Park Schoonoord 16, 3828 AJ Hoogland voor 1/3

De heer Erik Marie-José Oor, Van Eeghenlaan 15, 3881 MD Putten voor 1/6

Over het gebruik is ondergetekende niets bekend.

Bijzonderheden/ belemmeringen

Voor het kadastrale perceel F 6640 is de volgende beperking bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisadministratie Kadaster: Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten, datum in werking 3-12-2015, betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Ermelo.

Bron: Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland oktober 2016.

Door ondergetekende is geen nader onderzoek verricht naar eventuele belemmeringen.

Uitgangspunt voor de waardering is dat geen waarde beïnvloedende belemmeringen op c.q. in het getaxeerde aanwezig zijn, tenzij elders in dit rapport anders is vermeld.

2.4 Beschrijving Algemeen

Ligging en belendingen	Het object is gelegen aan de Hamburgerweg 193 te Ermelo, zijnde een openbare weg in de bebouwde kom van Ermelo. Het object grenst met de noordzijde aan die Hamburgerweg. De westzijde grenst aan een braakliggend perceel waarop deels geamoveerde opstallen staan. De zuidzijde grenst aan een vijftal met woningen bebouwde percelen en voor een gering deel aan een braakliggend terrein. De oostzijde grenst deels aan een tweetal percelen waarop een garagebedrijf is gevestigd en deels aan een tweetal percelen waarop een twee-onder-een kapwoning staat.
------------------------	--

2.5 Beschrijving van het perceel

Object	Het object bestaat uit een braakliggend terrein waarop slooprijpe opstallen staan. Het hoofdgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit gebouw is reeds twee keer door brand verwoest. De footprint bedraagt ca. 130 m ² (bron: kadviewwer). Op een groot deel van het perceel rust een zone met betrekking tot akoestiek. Het betreft een 10 m zone en een 30 m zone. Bij bebouwing met woningen zullen maatregelen moeten worden getroffen – bijv. het plaatsen van een geluidsscherm- om de betreffende belemmering op te heffen.
--------	---

3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)

3.1 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Kom Ermelo vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo op 23 januari 2013 en inmiddels onherroepelijk is de bestemming, “Bedrijf ” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie H” Voorts geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding WRO-zone-wijzigingsgebied 5, artikel 40, gebiedsaanduiding groep: WRO-zone 3.40- wijziging naar maatschappelijk en/of wonen.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de bestemming “wonen-2” en voor een klein deel “gemengde doeleinden “, te weten daar waar het restant van het gebouw staat dat door brand is verwoest.

4 Milieu- aspecten vergunning(en)

4.1 Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreinigingen zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar/ gebruiker: neen

Gemeente/Provincie: www.bodemloket.nl

Kadaster: Ja

4.2 Bijzonderheden

De onder 4.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Bodemloket: onderzoek uitgevoerd verder onderzoek kan noodzakelijk zijn
- Kadaster: geen
- Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van bodemverontreiniging aanwezig te achten): ja.
- Uitgevoerde bodemonderzoeken: Verkennend bodemonderzoek door Geofox-Lexmond, 16-04-2009 en nader onderzoek door Geofox-Lexmond 13-05-2009 waarbij is geconstateerd dat op 3 deellocaties sterk verhoogde gehalten aan koper en zink zijn gemeten. Ter plaatse van het gemeentelijk monument wordt de omvang van de sterk verontreinigde bodem geschat op 465 m³. De terug saneerwaarde is gekoppeld aan de functieklassse “wonen” Voor de berekening van de kosten is rekening gehouden met een bodemvolume van 150 m³. Zie ook memo Omgevingsdienst Noord-Veluwe d.d. 21 september 2015 waarin over het object Hamburgerweg 193 het volgende wordt vermeld: “In de kostenraming wordt uitgegaan van een functiegerichte saneringsvariant waarbij de bodem geschikt moet zijn voor toekomstig gebruik” woningbouw”. Uitgegaan is van het volledig verwijderen van de verontreiniging. De kosten voor het verwijderen van de sterk verontreinigde grond bedragen circa € 80.000,00 excl. btw. Daarnaast moet er hoogstwaarschijnlijk nog 150 m³ grond die niet voldoet aan de functieklassse wonen worden afgevoerd.

De kosten hiervan bedragen circa € 20.000,00 ex. btw.

Ook kan gekozen worden voor een andere saneringstechniek door bijvoorbeeld de herontwikkeling af te stemmen op de situering van de verontreiniging. Het aanbrengen van een gesloten verharding ter plaatse van de verontreiniging is vermoedelijk de financieel meest aantrekkelijke variant. Er wordt nog opgemerkt dat in geen van de in het betreffend memo besproken onderzoeken rekening is gehouden met mogelijkerwijs het aanwezig zijn van asbest.

- Ten aanzien van opslagtanks voor milieu en onvriendelijke stoffen geldt: onbekend

4.3 Energielabel

www.energielabel.nl : n.v.t.

5 Onderbouwing en waardering

5.1 Onderbouwing /toelichting.

De onderwerpelijke taxatie dient plaats te vinden met in achtneming van de artikelen 40 b tot en met 40 f van de Onteigeningswet. Ingevolge de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015, ECLI:NL: RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijke bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming **voorzover gerealiseerd** wel van belang. De omstandigheid dat een taxatie plaatsvindt op het moment dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog niet in werking zijn getreden, doet daaraan niet af." Deze overweging is nog eens herhaald in de uitspraak van de Raad van 20 juli 2016, ECLI:NL: RVS:2016:2055.

5.2 Courantheid

De courantheid van het object uitgaande van de bestemmingen in het nieuwe plan is goed.

5.3 Waardering op de peildatum

Ondergetekende gaat uit van het feit dat het object in het nieuwe plan de bestemming "wonen " krijgt in een woongebied gelegen en wordt geleverd vrij van huur/gebruik en van de – bij gebreke van vergelijkingstransacties- van de residuele waarde,

welke wordt getaxeerd op € 71,40 per m² (zie voor specificatie van deze waarde het algemene rapport), zijnde voor 3.290 m² x € 71,40 = € 234.906,00

Af: kosten bodemverontreiniging , gelet op het onder

4.2 Bijzonderheden vermelde geschat op € 75.000,00

Blijft een waarde van € 159.906,00

Zegge: éénhonderdennegenenvijftigduizendnegenhonderdenzes euro

6 Verantwoording en aansprakelijkheid

6.1 Aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Ondergetekende(n) verklaart niet betrokken te zijn of te zijn geweest bij een transactie of een overeenkomst die ten grondslag ligt aan of verband houdt met de beoordeling van de onroerende zaak.

Op deze taxatie is van toepassing het NVR-tuchtrecht alsmede het tuchtrecht van NRVt.

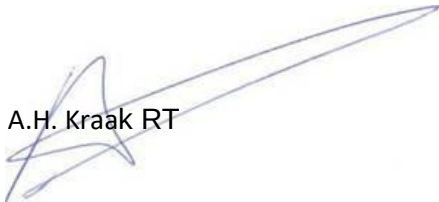
Alle bedragen zijn in euro's €

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegingsfactoren, informatiebronnen e.d.). Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Wolfheze, d.d. 20 april 2017.

Mr. A.H. Kraak RT



TAXATIERAPPORT

Object: perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F nummer 8605 ged., ter grootte van 0.04.10 ha gelegen aan de Oude Telgterweg te Ermelo.

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo

Taxateur: mr. A.H. Kraak RT

Inhoud

1. Algemeen.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Opdrachtnemer	3
1.3 Taxateur	3
1.4 Opdracht	3
1.5 Doel van de taxatie.....	3
1.6 Opnamedatum.....	3
1.7 Peildatum	3
1.8 Concept en % afwijking	3
1.9 Gebruikte methodiek	3
1.10 Verklaring van de taxateur.....	4
2 Omschrijving object	4
2.1 Plaatselijk bekend	4
2.2 Kadastrale gegevens.....	4
2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker	4
2.4 Beschrijving Algemeen	4
2.4 Beschrijving van het perceel.....	4
3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)	5
3.1 Bestemmingsplan.....	5
4 Milieu- aspecten vergunning(en)	5
4.1 Geraadpleegde informatie	5
4.2 Bijzonderheden	5
4.3 Energielabel	5
5 Onderbouwing en waardering.....	5
5.1 Onderbouwing/toelichting	5
5.2 Courantheid.....	5
5.3 Waardering op de peildatum.....	6
6 Verantwoording en aansprakelijkheid	6
6.1 Aansprakelijkheid	6

Bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- bestemmingsplan kaart
- bestemmingsvoorschriften
- foto's

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ermelo
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 500,
3850 AM Ermelo
Contactpersoon:
De heer Mr. J.W. van Iersel/ de heer H. van 't Hul.

1.2 Opdrachtnemer

Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94 6874 AH Wolfheze

1.3 Taxateur

Mr. A. H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar-taxateur OZ,
verbonden aan Taxatie-en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze
Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoed Cert.:
Nummer: RMT 07.131.3619
L1801.060
B1601.116
Ingeschreven in het register DOBS
Ingeschreven in het register NRVt in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en de
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: Nummer: RT 432388984

1.4 Opdracht

Op 25 oktober 2016 heeft de heer mr. J.W. van Iersel, werkzaam als jurist Grondzaken bij de gemeente Ermelo per email opdracht verstrekt om de zogenaamde inbrengwaarde te taxeren van het onderwerpelijke perceel in kader van het opstellen van een exploitatieplan.

1.5 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan behorend bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Driesprong . Een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c sub 1 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

1.6 Opnamedatum

Opname- vanaf de openbare weg- heeft plaatsgevonden op 3 november 2016

1.7 Peildatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2017.

1.8 Concept en % afwijking

Op 8 december 2016 is door de taxateur een concept-taxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concept taxatierapport is er een wijziging aangebracht. Deze wijziging heeft betrekking op de getaxeerde waarde. Deze is naar boven bijgesteld ten gevolge van een recente wijziging in de kosten en opbrengsten binnen het plangebied.

1.9 Gebruikte methodiek

De taxatie is verricht door middel van toepassing van de residuele waarde. In deze taxatie handelt het om het taxeren van de waarde als voormeld ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in de Kamer Reglementen nu hier niet sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.

1.10 Verklaring van de taxateur

De taxateur verklaart niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object,

- De taxateur verklaart door de opdrachtgever meermalen te worden benoemd voor het verrichten van een taxatie conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiele normen, zoals de onderhavige taxatie, waarop de NRVV-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn.
- In deze taxatie handelt het om het taxeren van de inbrengwaarde van de objecten als hierna nader te omschrijven ten behoeve van een op te stellen exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in het Kamer Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed nu hier geen sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.
De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele regels zoals neergelegd in algemene-en beroepsregels van het NRVV.
- De taxateur verklaart de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht.
- De taxateur verklaart het object niet eerder te hebben getaxeerd.

De opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier

2 Omschrijving object

2.1 Plaatselijk bekend

Het object is plaatselijk bekend als grenzend aan de Oude Telgterweg in Ermelo.

2.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ermelo	F	8605 ged.	0.04.10 ha

2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker

Het getaxeerde is eigendom van de gemeente Ermelo, Raadhuisplein 2, 3851 NT Ermelo. Er is geen gebruiker.

Bijzonderheden/ belemmeringen

Voor het kadastrale perceel F 8605 zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisadministratie Kadaster.

Bron: Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland oktober 2016.

Door ondergetekende is geen nader onderzoek verricht naar eventuele belemmeringen. Uitgangspunt voor de waardering is dat geen waarde beïnvloedende belemmeringen op c.q. in het getaxeerde aanwezig zijn, tenzij elders in dit rapport anders is vermeld.

2.4 Beschrijving Algemeen

Ligging en belendingen	Het object is gelegen aan de Oude Telgterweg te Ermelo, zijnde een openbare weg in de bebouwde kom van Ermelo Het object grenst met de noordzijde aan een braakliggend perceel. De oostzijde grenst eveneens aan dat braakliggend perceel. De westzijde grenst aan een openbare weg Emsthof. De zuidzijde grenst aan de Oude Telgterweg.
------------------------	---

2.4 Beschrijving van het perceel

Object	Het object bestaat uit een braakliggend terrein met een smalle rechthoekige kavelvorm.
--------	--

3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)

3.1 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Kom Ermelo vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo op 23 januari 2013 en inmiddels onherroepelijk is de bestemming "Groen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie H" In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de bestemming: "groen".

4 Milieu- aspecten vergunning(en)

4.1 Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreinigingen zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar/ gebruiker: Neen

Gemeente/Provincie: www.bodemloket.nl

Kadaster: Ja

4.2 Bijzonderheden

De onder 4.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Bodemloket: geen
- Kadaster: geen
- Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van bodemverontreiniging aanwezig te achten): neen.
- Ten aanzien van opslagtanks voor milieu en onvriendelijke stoffen geldt: niet van toepassing

4.3 Energielabel

www.energielabel.nl : n.v.t.

5 Onderbouwing en waardering

5.1 Onderbouwing/toelichting

De onderwerpelijke taxatiedient plaats te vinden met in achtname van de artikelen 40 b tot en met 40 f van de Ontheffingswet. Ingevolge de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijke bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voorzover gerealiseerd wel van belang. De omstandigheid dat een taxatie plaatsvindt op het moment dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog niet in werking zijn getreden, doet daaraan niet af." Deze overweging is nog eens herhaald in de uitspraak van de Raad van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2055.

5.2 Courantheid

De courantheid bij de bestemming "groen" is zeer matig.

5.3 Waardering op de peildatum.

Ondergetekende gaat uit van het feit dat het object in het nieuwe plan de bestemming groen krijgt in een woongebied gelegen en wordt geleverd vrij van huur/gebruik en- bij gebreke van vergelijkingstransacties- van de residuele waarde, welke wordt getaxeerd op rond € 71,40 per m² (zie algemeen rapport voor specificatie van deze waarde)

410 m² x € 71,40 per m² = **€ 29.274,00**

Zegge negenentwintigduizendtweehonderdvierenzeventigeuro

6 Verantwoording en aansprakelijkheid

6.1 Aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Ondergetekende(n) verklaart niet betrokken te zijn of te zijn geweest bij een transactie of een overeenkomst die ten grondslag ligt aan of verband houdt met de beoordeling van de onroerende zaak.

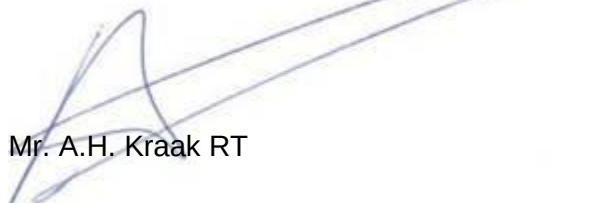
Op deze taxatie is van toepassing het NVR-tuchtrecht alsmede het tuchtrecht van NRVt.

Alle bedragen zijn in euro's €

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegingsfactoren, informatiebronnen e.d.). Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Wolfheze, d.d. 20 april 2017.



Mr. A.H. Kraak RT

TAXATIERAPPORT

Object: perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F nummer 10231, groot 0.93.32 ha gelegen aan de Hamburgerweg te Ermelo.

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo

Taxateur: mr. A.H. Kraak RT

Inhoud

1 Algemeen.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Opdrachtnemer	3
1.3 Taxateur	3
1.4 Opdracht	3
1.5 Doel van de taxatie.....	3
1.6 Opnamedatum.....	3
1.7 Peildatum	3
1.8 Concept en % afwijking	3
1.9 Gebruikte methodiek	3
1.10 Verklaring van de taxateur.....	4
2 Omschrijving object.....	4
2.1 Plaatselijk bekend	4
2.2 Kadastrale gegevens.....	4
2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker	4
2.4 Beschrijving algemeen	4
2.5 Beschrijving van het perceel.....	5
3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)	5
3.1 Bestemmingsplan.....	5
4. Milieu- aspecten vergunning(en)	5
4.1 Geraadpleegde informatie	5
4.2 Bijzonderheden	5
4.3 Energielabel	5
5 Onderbouwing en waardering.....	6
5.1 Onderbouwing/toelichting	6
5.2 Courantheid.....	6
5.3 Waardering op de peildatum.....	6
6 Verantwoording en aansprakelijkheid	6
6.1 Aansprakelijkheid	6

Bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- bestemmingsplan kaart
- bestemmingsvoorschriften
- foto's

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ermelo
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 500,
3850 AM Ermelo
Contactpersoon:
De heer Mr. J.W. van Iersel/ de heer H. van 't Hul

1.2 Opdrachtnemer

Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94 6874 AH Wolfheze

1.3 Taxateur

Mr. A. H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar-taxateur OZ,
verbonden aan Taxatie-en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze
Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoed Cert.:
Nummer: RMT 07.131.3619
L1801.060
B1601.116
Ingeschreven in het register DOBS
Ingeschreven in het register NRVt in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en de
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: Nummer: RT 432388984

1.4 Opdracht

Op 25 oktober 2016 heeft de heer mr. J.W. van Iersel, werkzaam als jurist Grondzaken bij de gemeente Ermelo per email opdracht verstrekt om de zogenaamde inbrengwaarde te taxeren van het onderwerpelijke perceel in kader van het opstellen van een exploitatieplan.

1.5 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan behorend bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Driesprong . Een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c sub 1 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

1.6 Opnamedatum

Opname- vanaf de openbare weg en deels vanaf perceel F 8601-heeft plaatsgevonden op 3 november 2016

1.7 Peildatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2017.

1.8 Concept en % afwijking

Op 8 december 2016 is door de taxateur een concept-taxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concept taxatierapport is er een wijziging aangebracht. Deze wijziging heeft betrekking op de getaxeerde waarde. Deze is naar boven bijgesteld ten gevolge van een recente wijziging in de kosten en opbrengsten binnen het plangebied.

1.9 Gebruikte methodiek

De taxatie is verricht door middel van toepassing van de residuele waardemethode.

1.10 Verklaring van de taxateur

- De taxateur verklaart niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object,
- De taxateur verklaart door de opdrachtgever meermalen te worden benoemd voor het verrichten van een taxatie conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen, zoals de onderhavige taxatie, waarop de NRVt-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn.
- In deze taxatie handelt het om het taxeren van de inbrengwaarde van de objecten als hierna nader te omschrijven ten behoeve van een op te stellen exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in het Kamer Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed nu hier geen sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.
- De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele regels zoals neergelegd in algemene-en beroepsregels van het NRVt.
- De taxateur verklaart de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht.
- De taxateur verklaart het object niet eerder te hebben getaxeerd.
- De opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier

2 Omschrijving object

2.1 Plaatselijk bekend

Het object is plaatselijk bekend als grenzend aan de Hamburgerweg in Ermelo.

2.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ermelo	F	10231	0.93.32 ha

2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker

Het getaxeerde is eigendom van Driesprong Ontwikkeling B.V., Jufferenwal 30,8011 LE Zwolle.

Over het gebruik is ondergetekende niets bekend.

Bijzonderheden/ belemmeringen

Voor het kadastrale perceel F 10231 zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisadministratie Kadaster.

Bron: Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland oktober 2016.

Door ondergetekende is geen nader onderzoek verricht naar eventuele belemmeringen. Uitgangspunt voor de waardering is dat geen waarde beïnvloedende belemmeringen op c.q. in het getaxeerde aanwezig zijn, tenzij elders in dit rapport anders is vermeld.

2.4 Beschrijving algemeen

Ligging en belendingen	Het object is gelegen aan de Hamburgerweg te Ermelo, zijnde een openbare weg in de bebouwde kom van Ermelo. Het object grenst met de noordzijde deels aan die Hamburgerweg deels aan een drietal met opstallen bebouwde kavels. De westzijde grenst aan een achttal met woningen bebouwde percelen. De zuidzijde grenst aan een vijftal met woningen bebouwde percelen en voor een gering deel aan een braakliggend terrein. De oostzijde grenst aan een braakliggend terrein met daarop enige slooprijpe opstallen.
------------------------	---

2.5 Beschrijving van het perceel

Object	Het object bestaat uit een braakliggend terrein waarop opstallen staan die deels gesloopt zijn. De grootste opstal, door ondergetekende waargenomen vanaf het naastliggend perceel F 8601, heeft een vloeroppervlakte welke wordt geschat op ca. 630 m ² . Het perceel heeft een enigermate onregelmatige kavelvorm.
--------	---

3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)

3.1 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Kom Ermelo vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo op 23 januari 2013 en inmiddels onherroepelijk is de bestemming deels, te weten voor circa 6.332 m² "Bedrijf" en deels, te weten voor circa 3.000 m² "Groen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie H" Voorts geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 5, artikel 40, gebiedsaanduiding groep: wro-zone 3.40- wijziging naar maatschappelijk en/of wonen.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de bestemming nagenoeg geheel "wonen-1", deels "verkeer" en een smalle strook aan de zuidzijde van het perceel wordt "groen".

4. Milieu- aspecten vergunning(en)

4.1 Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreinigingen zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar/ gebruiker: neen

Gemeente/Provincie: www.bodemloket.nl

Kadaster: Ja

4.2 Bijzonderheden

De onder 4.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Bodemloket: geen
- Kadaster: geen
- Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van bodemverontreiniging aanwezig te achten): ja, doch zie het memo van 21 september 2015 van de Omgevingsdienst Noord-Veluwe waarin wordt vermeld voor Hamburgerweg 195 " uit de onderzoeken komt naar voren dat op de locatie een matige bodemverontreiniging zat met zink en PAK. Deze is afdoende verwijderd volgens het bevoegd gezag" In dit memo worden ook de bodemonderzoeken genoemd die hier hebben plaatsgevonden door De Klinker op 24-03-1999 en op 2-2-2001.
- Ten aanzien van opslagtanks voor milieu en onvriendelijke stoffen geldt: niet van toepassing

4.3 Energielabel

www.energielabel.nl : n.v.t.

5 Onderbouwing en waardering

5.1 Onderbouwing/toelichting

De onderwerpelijke taxatie dient plaats te vinden met in achtneming van de artikelen 40 b tot en met 40 f van de Onteigeningswet. Ingevolge de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015, ECLI:NL: RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant.

Slechts de feitelijke bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming **voorzoover gerealiseerd** wel van belang. De omstandigheid dat een taxatie plaatsvindt op het moment dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog niet in werking zijn getreden, doet daaraan niet af." Deze overweging is nog eens herhaald in de uitspraak van de Raad van 20 juli 2016, ECLI:NL: RVS:2016:2055.

5.2 Courantheid

De courantheid van het perceel bij de nieuwe bestemming wonen is goed, bij de bestemming verkeer zeer matig, en bij de bestemming groen matig.

5.3 Waardering op de peildatum

Ondergetekende gaat uit van het feit dat het object in het nieuwe plan grotendeels de bestemming "wonen" en voor een klein deel "groen" krijgt in een woongebied gelegen en wordt geleverd vrij van huur/gebruik en – bijgebreke van vergelijkingstransacties- van de residuele waarde, welke wordt getaxeerd op € 71,40 per m² (zie algemeen rapport voor de specificatie van deze waarde)

Zijnde voor 9.332 m² x € 71,40 =

€ 666.304,80

Zegge Zeshonderdenzesenzestigduizenddriehonderdenviereuroentachtigcent

6 Verantwoording en aansprakelijkheid

6.1 Aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Ondergetekende(n) verklaart niet betrokken te zijn of te zijn geweest bij een transactie of een overeenkomst die ten grondslag ligt aan of verband houdt met de beoordeling van de onroerende zaak.

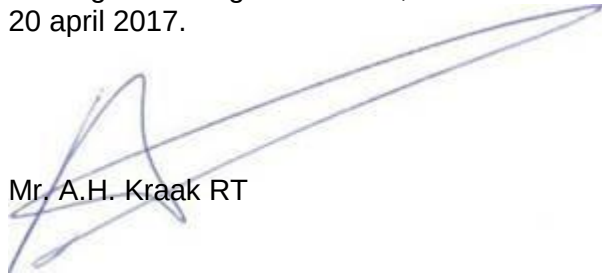
Op deze taxatie is van toepassing het NVR-tuchtrecht alsmede het tuchtrecht van NRVt.

Alle bedragen zijn in euro's €

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegingsfactoren, informatiebronnen e.d.). Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Wolfheze, d.d. 20 april 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke that extends to the right.

Mr. A.H. Kraak RT

TAXATIERAPPORT

Object: perceel kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie F nummer 10597, groot 0.93.45 ha gelegen aan de Oude Telgterweg te Ermelo.

Opdrachtgever: Gemeente Ermelo

Taxateur: mr. A.H. Kraak RT

Inhoud

1 Algemeen.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Opdrachtnemer	3
1.3 Taxateur	3
1.4 Opdracht	3
1.5 Doel van de taxatie.....	3
1.6 Opnamedatum.....	3
1.7 Peildatum	3
1.8 Concept en % afwijking	3
1.9 Gebruikte methodiek	3
1.10 Verklaring van de taxateur.....	4
2 Omschrijving object.....	4
2.1 Plaatselijk bekend	4
2.2 Kadastrale gegevens.....	4
2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker	4
2.4 Beschrijving Algemeen	4
2.5 Beschrijving van het perceel.....	5
3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)	5
3.1 Bestemmingsplan.....	5
4 Milieu- aspecten vergunning(en)	5
4.1 Geraadpleegde informatie	5
4.2 Bijzonderheden	5
4.3 Energielabel	5
5 Onderbouwing en waardering.....	5
5.1 Onderbouwing/toelichting	5
5.2 Courantheid.....	6
5.3 Waardering op de peildatum.....	6
6 Verantwoording en aansprakelijkheid	6
6.1 Aansprakelijkheid	6

Bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- bestemmingsplan kaart
- bestemmingsvoorschriften
- foto's

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Ermelo
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 500,
3850 AM Ermelo
Contactpersoon:
De heer Mr. J.W. van Iersel/ de heer H. van 't Hul

1.2 Opdrachtnemer

Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94 6874 AH Wolfheze

1.3 Taxateur

Mr. A. H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar-taxateur OZ,
verbonden aan Taxatie-en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze
Ingeschreven in het register van de Stichting Vastgoed Cert.:
Nummer: RMT 07.131.3619
L1801.060
B1601.116
Ingeschreven in het register DOBS
Ingeschreven in het register NRVt in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en de
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: Nummer: RT 432388984

1.4 Opdracht

Op 25 oktober 2016 heeft de heer mr. J.W. van Iersel, werkzaam als jurist Grondzaken bij de gemeente Ermelo per email opdracht verstrekt om de zogenaamde inbrengwaarde te taxeren van het onderwerpelijke perceel in kader van het opstellen van een exploitatieplan.

1.5 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde ten behoeve van het opstellen van een exploitatieplan behorend bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan De Driesprong . Een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c sub 1 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

1.6 Opnamedatum

Opname- vanaf de openbare weg- heeft plaatsgevonden op 3 november 2016

1.7 Peildatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2017.

1.8 Concept en % afwijking

Op 8 december 2016 is door de taxateur een concept-taxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concept taxatierapport is er een wijziging aangebracht. Deze wijziging heeft betrekking op de getaxeerde waarde. Deze is naar boven bijgesteld ten gevolge van een recente wijziging in de kosten en opbrengsten binnen het plangebied.

1.9 Gebruikte methodiek

De taxatie is verricht door middel van toepassing van de residuele waardemethode.

1.10 Verklaring van de taxateur

- De taxateur verklaart niet in enige dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en de rechthebbende op het object,
- De taxateur verklaart door de opdrachtgever meermalen te worden benoemd voor het verrichten van een taxatie conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen, zoals de onderhavige taxatie, waarop de NRVt-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn.
- In deze taxatie handelt het om het taxeren van de inbrengwaarde van de objecten als hierna nader te omschrijven ten behoeve van een op te stellen exploitatieplan. Als zodanig is er sprake van een uitzondering als bedoeld in het Kamer Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed nu hier geen sprake is van een professionele taxatiedienst als bedoeld in dit reglement.
- De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele regels zoals neergelegd in algemene-en beroepsregels van het NRVt.
- De taxateur verklaart de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht.
- De taxateur verklaart het object niet eerder te hebben getaxeerd.
- De opdrachtbevestiging van de taxatie is schriftelijk vastgelegd en behoort tot het dossier

2 Omschrijving object

2.1 Plaatselijk bekend

Het object is plaatselijk bekend als grenzend aan de Oude Telgterweg in Ermelo.

2.2 Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Ermelo	F	10597	0.93.45 ha

2.3 Eigendomssituatie/ gebruiker

Het getaxeerde is eigendom van de gemeente Ermelo, Raadhuisplein 2, 3851 NT Ermelo. Over het gebruik is ondergetekende niets bekend.

Bijzonderheden/ belemmeringen

Voor het kadastrale perceel F 10597 zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisadministratie Kadaster.

Bron: Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland oktober 2016.

Door ondergetekende is geen nader onderzoek verricht naar eventuele belemmeringen. Uitgangspunt voor de waardering is dat geen waarde beïnvloedende belemmeringen op c.q. in het getaxeerde aanwezig zijn, tenzij elders in dit rapport anders is vermeld.

2.4 Beschrijving Algemeen

Ligging en belendingen	Het object is gelegen aan de Oude Telgterweg te Ermelo, zijnde een openbare weg in de bebouwde kom van Ermelo Het object grenst met de noordzijde aan bosachtige percelen. De zuidzijde grenst deels aan de Oude Telgterweg, deels aan een smalle strook braakliggende grond behorend tot eigendom van de gemeente en de oostzijde grenst aan openbare wegen genaamd Oude Telgterweg respectievelijk Van Strijlandweg. De westzijde grenst aan diverse- met woningen-bebouwde percelen alsmede voor een klein deel aan een openbare weg genaamde Van Emsthof.
------------------------	---

2.5 Beschrijving van het perceel

Object	Het object bestaat uit een braakliggend terrein waarop voorheen een school c.a. heeft gestaan die in 2012 vanwege veiligheidsredenen en het voorkomen van gevaarlijke situaties is gesloopt. Vanaf de openbare weg lijkt het als er nog funderingsstroken aanwezig zijn.
--------	--

3 Publiekrechtelijk situatie en vergunning(en)

3.1 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan Kom Ermelo vastgesteld door de raad van de gemeente Ermelo op 23 januari 2013 en inmiddels onherroepelijk is de bestemming "Maatschappelijk" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie H" Voorts geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 5, artikel 40, gebiedsaanduiding groep: wro-zone 3.40- wijziging naar maatschappelijk en/of wonen. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan wordt de bestemming grotendeels "wonen-3" en voor een smalle strook aan de zuidzijde "groen" en deels "verkeer"

4 Milieu- aspecten vergunning(en)

4.1 Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreinigingen zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar/ gebruiker: neen

Gemeente/Provincie: www.bodemloket.nl

Kadaster: Ja

4.2 Bijzonderheden

De onder 4.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

- Bodemloket: geen
- Kadaster: geen
- Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van bodemverontreiniging aanwezig te achten): neen.
- Ten aanzien van opslagtanks voor milieu en onvriendelijke stoffen geldt: niet van toepassing

4.3 Energielabel

www.energielabel.nl : n.v.t.

5 Onderbouwing en waardering

5.1 Onderbouwing/toelichting

De onderwerpelijke taxatie dient plaats te vinden met in achtneming van de artikelen 40 b tot en met 40 f van de Ontheffingswet. Ingevolge de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1338, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant.

Slechts de feitelijke bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming **voorzoover gerealiseerd** wel van belang. De omstandigheid dat een taxatie plaatsvindt op het moment dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan nog niet in werking zijn getreden, doet daaraan niet af." Deze overweging is nog eens herhaald in de uitspraak van de Raad van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2055.

5.2 Courantheid

De courantheid met de nieuwe bestemming wonen is goed, met de bestemming verkeer zeer matig en met de bestemming groen matig

5.3 Waardering op de peildatum.

Ondergetekende gaat uit van het feit dat het object in het nieuwe plan de bestemming grotendeels wonen, deels verkeer, deels groen krijgt in een woongebied gelegen en wordt geleverd vrij van huur/gebruik en- bij gebreke van referentietransacties van de residuele waarde, welke wordt getaxeerd op € 71,40 per m², (voor specificatie van dit bedrag zie algemeen rapport)

zijnde voor 9.345 m² minus 305 m² die buiten beschouwing blijft

9040 m² x € 71,40 =

€ 645.456,00

zegge: Zeshonderdenvijfenveertigduizenden vierhonderdzesenvijftigeuro

6 Verantwoording en aansprakelijkheid

6.1 Aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Ondergetekende(n) verklaart niet betrokken te zijn of te zijn geweest bij een transactie of een overeenkomst die ten grondslag ligt aan of verband houdt met de beoordeling van de onroerende zaak.

Op deze taxatie is van toepassing het NVR-tuchtrecht alsmede het tuchtrecht van NRVt.

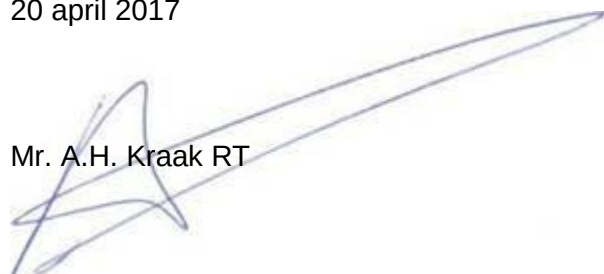
Alle bedragen zijn in euro's €

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander

gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegingsfactoren, informatiebronnen e.d.). Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, te Wolfheze, d.d.
20 april 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Mr. A.H. Kraak RT

Kavelopbrengsten

Opbrengsten nieuwbouw per type woning												
segment	segment (vrije sector koop)	m² b.v.o.	bruto inhoud (m³)	m³/b.v.o.	g.b.o. / b.v.o.	m² g.b.o.	grond/kavel	FSI (m² b.v.o./kavel)	prijs v.o.n. per m2 gbo	prijs v.o.n.	prijs v.o.n. excl. BTW	aantal woningen
<i>grondgebonden</i>												
tussenwoning 5,7m	middelduur	147	397	2,7	78%	114	145	1,0	2.000	€ 228.000	€ 188.430	7
hoekwoning 5,7m	middelduur	149	402	2,7	80%	119	192	0,8	2.100	€ 250.000	€ 206.612	14
tweekapper 6,3m	duur	188	508	2,7	75%	141	329	0,6	2.250	€ 317.000	€ 261.983	22
vrijstaand 6,6m	duur	206	557	2,7	78%	160	399	0,5	2.700	€ 432.000	€ 357.025	3

46

Stichtingskosten en residuele grondwaardes per type woning												
segment	bouwkosten (m² g.b.o.)	bouwkosten (m² b.v.o.)	bijkomende kosten (%)	bijkomende kosten (€)	stichtings-kosten (m²)	stichtings-kosten (m³)	stichtings-kosten (excl BTW)	stichtings-kosten (incl BTW)	waarde kavel	grondquote	waarde m² grond	grond-opbrengst
<i>grondgebonden</i>												
tussenwoning 5,7m	€ 871	€ 675	27,5%	€ 186	€ 861	€ 319	€ 126.595	€ 153.180	€ 61.800	33%	€ 430	€ 432.600,00
hoekwoning 5,7m	€ 906	€ 725	27,5%	€ 199	€ 924	€ 342	€ 137.501	€ 166.376	€ 69.100	33%	€ 360	€ 967.400,00
tweekapper 6,3m	€ 1.067	€ 800	27,5%	€ 220	€ 1.020	€ 378	€ 191.760	€ 232.030	€ 70.200	27%	€ 210	€ 1.544.400,00
vrijstaand 6,6m	€ 1.097	€ 850	27,5%	€ 234	€ 1.084	€ 401	€ 223.742	€ 270.728	€ 133.300	37%	€ 330	€ 399.900,00

bron: bouwkostenkompas en funda,24-03-2017

€ 3.344.300,00

sociale woningbouw		
24 stuks	gemiddeld	€ 23.625,00

Totale opbrengst kavels

€ 567.000,00
€ 3.911.300,00