

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Veldzicht Noord Fase 4

Opdrachtgever

Gemeente Ermelo

Kenmerk

2668.4-D2d2/ob/s

Deskundigen

O. (Oscar) van den Braak

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

Datum

2 oktober 2020

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Veldzicht Noord Fase 4
Opdrachtgever	: Gemeente Ermelo
Kenmerk	: 2668.4-D2d2
Deskundigen	: O. van den Braak RT BBA : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
Datum	: 2 oktober 2020
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving plangebied	11
3.1.	Omschrijving per eigenaar	11
3.2.	Ligging van het plangebied	11
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
3.4.	Voorgenomen ontwikkeling	12
4.	Waardering	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Wettelijk kader	13
4.3.	Complex	13
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	14
4.5.	Waardering gesloopte opstallen	14
4.6.	Overwegingen bij de waardering	17
4.7.	Gebruikte methode	17
4.8.	Referentietransacties	18
4.9.	Residuele waarde	20
4.10.	Conclusie complexprijs	20
4.11.	Onzekerheden waardering	21
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.13.	Finale waardering	22
5.	Bijlagen	23

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Ermelo
Contactpersoon	De heer E. Middelburg
Adres	Postbus 500
Postcode	3850 AM
Plaats	ERMELO
Telefoon	0341 567 321
E-mail	e.middelburg@ermelo.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer O. van den Braak
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	ovandenbraak@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	O. van den Braak RT BBA, taxateur RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig vastgoed)
	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 24 maart 2019 heeft opdrachtgever per e-mail verzocht een hertaxatie uit te voeren van de inbrengwaarde. Taxateurs hebben reeds een rapport uitgebracht met kenmerk 2668.4-D1d1 (d.d. 9 oktober 2019). In de periode tussen 9 oktober 2019 en heden hebben een aantal wijzigingen in het exploitatieplangebied plaatsgevonden.

1.5. Onafhankelijkheid

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

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van de herziening exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Veldzicht Noord 4^e fase.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

Onderhavig advies betreft een herwaardering, waarbij enkel een gevelopname heeft plaatsgevonden. Conform de opdrachtverstrekking wordt aangenomen dat er geen wijzigingen in de onroerende zaak hebben plaatsgevonden sinds de vorige opname. In het kader van de herwaardering heeft wel een nieuw juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden. Opgemerkt wordt dat indien er in de periode tussen de vorige opname en de herwaardering wel wijzigingen aan de onroerende zaak hebben plaatsgevonden, de waardering dient te worden gecorrigeerd voor de gevolgen van deze wijzigingen op de waarde.

1.9. Te waardenen belang

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

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

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

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl
- d. exploitatieplan
- e. taxatie inbrengwaarde Bedrijventerrein Veldzicht Noord Fase 4 d.d. 10-2016
- f. taxatierapport Fokko Kortlanglaan 160, Ermelo d.d. 1-2016

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 15 augustus 2019 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Als gevolg van de sloop van een aantal opstallen binnen het gebied was het voor deskundigen eveneens niet mogelijk de objecten te inspecteren middels een gevelopname. Hierbij is uitgegaan van de gegevens in het taxatierapport behorende tot het exploitatieplan.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 juli 2020**.

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

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 24 juli 2020 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Na het definitieve taxatierapport in oktober 2019 heeft opdrachtgever deskundigen in maart 2020 verzocht een hertaxatie uit te voeren van de inbrengwaarde. In de periode tussen maart 2020 en heden heeft diverse communicatie plaatsgevonden tussen opdrachtgever en deskundigen waarbij de uitgangspunten van de raming meerdere malen zijn gewijzigd en ontbrekende zaken zijn aangeleverd.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

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

1.19. Publicatie

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

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.21. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

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

Toestand van bodem en grondwater

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

Bestemmingsplaninformatie

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

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	we
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

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

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

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen aan de west- en zuidzijde van bedrijventerrein Veldzicht-Noord aan de noordkant van de gemeente Ermelo. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn.



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



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

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

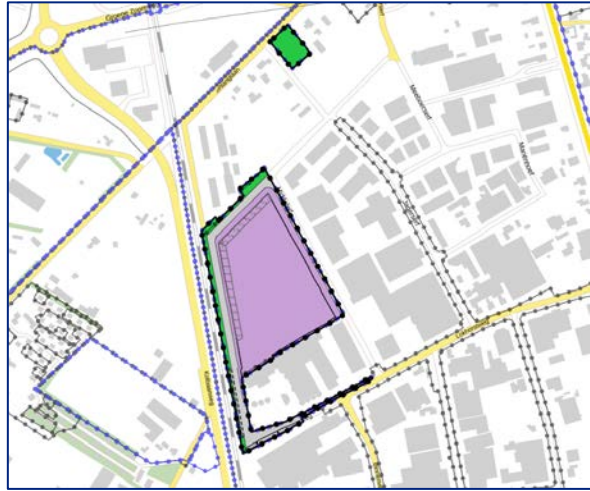
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Groen

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

Voormalig bestemmingsplan

De voormalige planologie in het exploitatieplangebied viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeente Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Agrarisch gebied zone A;
- Agrarisch gebied zone B;
- Doeleinden van Handel;
- Verkeersdoeleinden.

3.4. Voorgenomen ontwikkeling

Uit de toelichting van het vigerend bestemmingsplan blijkt dat het gebied wordt aangewend ten behoeve van een uitbreiding en de zogenoemde 'voltooing' van het lokale bedrijventerrein Veldzicht in Ermelo. Met name bedoeld voor de vestiging van bestaande Ermelose bedrijven en voor startende ondernemers uit Ermelo. Het totale plangebied beslaat ca. 4.8 hectare waarvan ca. 3.4 hectare wordt bestemd als netto uitteefbaar bedrijventerrein.

4. Waardering

4.1. Inleiding

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

4.2. Wettelijk kader

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

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

4.3. Complex

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

Naar oordeel van de deskundigen dient het exploitatiegebied gezien te worden als één complex. Dit omdat er sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang. Daarnaast blijkt uit het exploitatieplan dat de kosten en batenomslag eveneens uitgaat van één exploitatie.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit de globale exploitatie die de deskundigen hebben ontvangen blijken de volgende gegevens:

Ruimtegebruik:

71%	Uitgeefbaar gebied	33.864	m2	
	<i>Woningbouw</i>	-	m2	
	<i>Niet woningbouw</i>	33.864	m2	
71%	Bedrijven	33.864	m2	
	Bedrijventerrein 1	17.701	m2	
	Bedrijventerrein 2	16.163	m2	
0%	<i>Commerciële voorzieningen</i>	-	m2	
			m2	
0%	<i>Gronduitgifte overig</i>	-	m2	
			m2	
29%	Openbaar gebied	13.943	m2	

Kosten

De door de gemeente vastgestelde (en reeds geïndexeerde) kosten zijn door taxateurs beoordeeld en realistisch geacht. Voor een nadere onderverdeling van de kosten wordt verwezen naar het financieel resume behorende bij het exploitatieplan alsmede het waarderingsmodel in de bijlage.

Opbrengsten

De door de gemeente vastgesteld (en reeds geïndexeerde) uitgifteprijs van € 186,50 per m² is door taxateurs beoordeeld en realistisch geacht.

4.5. Waardering gesloopte opstallen

Zoals blijkt na opname ter plaatse en kennisname van de stukken uit de voormalige inbrengwaarde taxaties zijn de kadastrale percelen Ermelo, K 2110, 2111 en 1720 (voormalige eigendom fam. De With) aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling. Alle opstallen en verdere erfvoorzieningen zijn in de periode tussen de aankoop en peildatum gesloopt en verwijderd. Taxateurs moeten zich derhalve de vraag stellen of en hoe de gesloopte opstallen gewaardeerd dienen te worden ten behoeve van de inbrengwaarde.

Sinds de inwerkingtreding van de Wro en de Bro op 1 juli 2008 heeft de Afdeling in diverse uitspraken de wijze waarop de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.13 Wro / 6.2.3. Bro moet worden geraamd nader afgebakend. Nieuwe afbakeningen kunnen echter ook nieuwe vragen oproepen. Een van de vragen uit de praktijk is, hoe om te gaan met reeds gesloopte opstallen. Door diverse taxateurs wordt hier verschillend tegen aangekeken. Grofweg zijn er twee groepen te onderscheiden. Taxateurs die deze kosten niet (willen) opnemen en taxateurs die deze kosten wel opnemen. Wat is nu echter de juiste benadering?

Wettelijke context:

In artikel 6.13 Wro. Lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat een exploitatieplan voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden bevat, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

In artikel 6.2.3. Bro staat aangegeven dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels;
- e) leidingen in het exploitatiegebied.

Argumenten om de gesloopte opstallen wel mee te nemen.

Er zijn diverse argumenten te geven om deze wel te ramen. De belangrijkste is duidelijk. Als gevolg van de sloop zijn er kosten gemaakt en is de onroerende zaak in veel gevallen fors in waarde gedaald. Indien deze kosten niet worden meegenomen vindt er een onvolledig kostenverhaal plaats. Op basis van eigen ervaringen zou dit er in kunnen resulteren dat dit miljoenen aan niet te verhalen kosten in een exploitatieplan tot gevolg kan hebben. Aangezien dit echter een praktische overweging is en het exploitatieplan gewoon moet voldoen aan de wettelijke regelgeving, wordt hieronder nader beschouwd in hoeverre er ook een juridisch kader is om deze kosten op te voeren.

I. In de uitspraak van 18 februari 2015 (kenmerk: 201404016/1/R6) inzake gemeente Den Haag / Bestemmings- en exploitatieplan "Madestein-Vroondaal" kan de volgende aanwijzing worden gevonden: "Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben de taxateurs de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, is rekening gehouden met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt, aldus het taxatierapport inbrengwaarden." Door de Afdeling is over het taxatierapport vervolgens het volgende geschreven: In dit verband is onder meer relevant dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken. Nu er door de belanghebbende geen beroep was ingediend tegen de waarde van de reeds gesloopte opstallen, kan op basis van deze uitspraak niet hard worden gesteld dat de Afdeling zich kan vinden in het ramen van reeds gesloopte opstallen. Gelet op de bewoording die de Afdeling heeft gebruikt om het rapport te beschrijven lijkt de Afdeling echter geen moeite te hebben met de gekozen waarderingssystematiek.

II. Uit de toelichting op de regeling plankosten exploitatieplan² blijkt dat de kosten voor reeds gesloopte opstallen van belang zijn. Onder de toelichting op product 4 Civiele en cultuurtechniek staat onder 4.2 (blz. 30 van de toelichting) letterlijk opgenomen: *"Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeente een pand drie jaar geleden heeft gekocht in verband met de grondexploitatie en dat direct heeft gesloopt vanwege asbestproblemen en om vandalisme te voorkomen. Als drie jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het pand niet meer aan. Hij zou de grond dan als de maagdelijke grond kunnen taxeren."*

² Deze regeling heeft echter alleen tot doel om een forfaitair bedrag voor de plankosten te bepalen. Derhalve kan geen rechtstreekse werking aan deze bepalingen worden toegekend voor het bepalen van de inbrengwaarde, omdat de daarvoor relevante regelgeving is opgenomen in de Wro / Bro.

Dat is in dat geval echter onjuist, omdat het pand is verworven met het oog op de in het exploitatieplan voorziene grondexploitatie". Ondanks deze toelichting geen status heeft voor het ramen van de inbrengwaarde, onderschrijft deze wel duidelijk dat de waarde van de voormalige opstallen en de daarbij behorende sloopkosten een belangrijke rol spelen in het kostenverhaal en het niet ramen van de waarde van de opstallen als onjuist worden gezien.

- III. Uit de uitspraak d.d. 29 april 2015 (kenmerk [zaaknummer 201403614/1/R3](#)) inzake de gemeente Oss / Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – Oss – 2013 blijkt dat de Afdeling het opnemen van kosten die al meer dan 10 jaar geleden hebben plaatsgevonden niet afwijst, maar de raad wel aannemelijk moet maken dat er een causaal verband bestaat tussen de gemaakte kosten en het plan. Hieruit volgt dat in een exploitatieplan kosten (die op de kostensoortenlijst staan) en in het verleden zijn gemaakt kunnen worden toegerekend. In dit kader is het tijdsverloop dan ook geen argument om deze noodzakelijke kosten niet op te nemen.
- IV. De sloop van de opstallen wordt meestal ingegeven om verpaupering te voorkomen, danwel in verband met asbest of het voorkomen van onnodige beheerskosten. Het zou vreemd zijn indien de gemeente indien zij de onroerende zaak niet zou slopen, maar juist extra kosten zou maken om deze te laten staan, deze kosten wel kan verhalen, terwijl zij indien ze uit veiligheidsoverwegingen en kostenoverwegingen besluit de opstallen eerder te slopen, deze kosten niet meer kan verhalen. Hierdoor is immers de hoogte van het kostenverhaal afhankelijk van inschattingen over milieu en veiligheidsaspecten en niet meer van de feitelijke kosten.
- V. In de Wro staat in artikel 6.13 lid 5 opgenomen dat gronden die zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, ook op volledige schadeloosstelling kunnen worden ingebracht. Indien een bebouwd object op basis van volledige schadeloosstelling is aangekocht en vervolgens is gesloopt, zou een volledige schadeloosstelling per peildatum enkel bestaan uit de waarde van de gronden. Per peildatum zijn er immers geen opstallen meer die gereconstrueerd moeten worden. Indien dan ook de opstallen buiten beschouwing zouden worden gelaten zou dit artikel een loze letter in de wet zijn, waardoor de gemeente de betaalde schadeloosstelling niet meer als verhaalbare kosten zou kunnen opvoeren. Dit terwijl deze kosten wel gemaakt zijn om het plan te realiseren en conform artikel 6.13 lid 5 mogen worden opgevoerd. Om deze kosten dan ook per peildatum inzichtelijk te maken, dient rekening te worden gehouden met de situatie zoals deze was op het moment van aankoop en spelen de voormalige opstallen en gebruik dan ook een belangrijke rol.

Op basis van voorstaande kan dan ook worden gesteld dat er meerdere argumenten zijn te geven op basis waarvan het opvoeren van de kosten van reeds gesloopte opstallen mogelijk is, danwel mogelijk zou moeten zijn. Aangeraden wordt dan ook om bij het ramen van de inbrengwaarde indien er een causaal verband bestaat tussen de aankoop / sloop en het voorgenomen plan rekening te houden met de reeds aangekochte en gesloopte opstallen om zo tot een volledig kostenverhaal te komen.

Uit de uitspraak Oss blijkt dat er een causaal verband moet zijn tussen de kosten en de voorgenomen ontwikkeling. De Wro biedt de mogelijkheid om onroerende zaken die zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling ook op basis van volledige schadeloosstelling in te brengen.

Rekening houdend met het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat de voormalige eigendommen van de With op basis van volledige schadeloosstelling in te brengen in de exploitatie. De opstallen zijn immers verworven om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Wanneer deze kosten niet worden meegenomen komt men immers tot een onvolledig kostenverhaal.

4.6. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Het plangebied is aansluitend gelegen aan het huidige bedrijventerrein. - Het plangebied is goed bereikbaar via de N303 en A28. - Zichtlocatie (t.o.v. spoorlijn).	- Nog niet alle eigendommen zijn door de gemeente verworven, hieruit kan een onteigening ontstaan (lees: Fokko Kortlanglaan 158). - Aangetroffen verontreinigingen waardoor bodemsanering noodzakelijk is.
Opportunities	Threats
Sterk opgaande markt met aangetrokken vraag naar bedrijfsruimten en kavels.	- Sterk stijgende bouwkosten. - Afname van de Itv-ratio's waardoor eigen vermogen benodigd is voor de realisatie van vastgoed. - COVID-19

4.7. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

Bij het bepalen van de residuele waarde dient wel rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode.

Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

Bovenstaande gevoeligheid wordt door de deskundigen onderschreven. Een residuele berekening geeft dan ook een grote mate van schijn nauwkeurigheid. Naar oordeel van de deskundigen dient deze methode dan ook zeer terughoudend te worden gehanteerd op het moment dat er voldoende referentietransacties zijn.

4.8. Referentietransacties

datum	kadastraal bekend	oppervlakte	prijs per m ²	Opmerkingen	Uitgifteprijs per m ²
13-7-2017	Amersfoort, R 1271, 1274, 1275, 1278	0.29.30 ha	€ 32,76	Door de gemeente aangekocht. De verrekening van over / ondermaat zou plaatsvinden tegen een bedrag van € 30,00 per m ²	€ 215,00 € 230,00 € 260,00
5-10-2016	Nunspeet, A 5773	7.79.25 ha	€ 23,90	Betreft een ruiling tussen de gemeente en particulier, geruild o.b.v. waarde van € 23,90	€ 145,00 (niet zicht) € 175,00 (zicht)

11-4-2019	Ermelo, K 2019	0.29.80 ha	€ 32,50	Betreft de meest recente grondaankoop binnen het complex Veldzicht – Noord 4 ^e fase.	€ 182,75
14-1-2016	Voorthuizen, G 5486, 5490, 5491 & Garderen, H 4204	1.85.48 ha	€ 32,50	Grondaankopen ten behoeve van bedrijventerrein Harselaar-Zuid fase 1a/Harselaar-Driehoek	€ 220,00
12-1-2017	Voorthuizen, G, 5450 & 5463	1.51.22 ha	€ 40,00	Grondaankopen (onteigening) ten behoeve van bedrijventerrein Harselaar-Zuid fase 1a/Harselaar-Driehoek	€ 220,00
22-2-2018	Dordrecht, V, 1288 e.v.	12.76.56 ha	€ 30,36	Grondaankopen t.b.v. bedrijventerrein Dordtse Kil 3.	€ 190,00 – € 225,00

Bovenstaand referentieoverzicht betreft een overzicht van referentietransacties van ruwe bouwgrond ten behoeve voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de regio van het getaxeerde.

De transactieprijzen van ruwe bouwgronden welke bestemd zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein bevinden zich in Nederland veelal in de bandbreedte tussen de € 20,00 en € 40,00 per m². Een bestendige lijn is hierin moeilijk te bepalen. Op het moment dat er hoge uitgifteprijsen worden gerealiseerd, zullen over het algemeen de ruwe bouwgrondprijzen ook hoger zijn. Ter vergelijking zijn in het overzicht eveneens de uitgifteprijsen weergegeven.

De meest recente grondaankoop binnen het complex is gedaan voor een bedrag van € 32,50 per m², hierbij heeft de gemeente uitdrukkelijk aangegeven van de momenteel geïndexeerde complexprijs van € 30,00 per m² te hebben afgeweken om in den minne een transactie te sluiten met de eigenaren om een mogelijke onteigening te voorkomen. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en de eventuele (proces)kosten welke hiermee worden bespaard achten taxateurs dit een redelijke handelingswijze. Dit schept echter wel een referentie in het plangebied. Echter laten bovengenoemde transacties zien dat marktpartijen bereid zijn hogere bedragen te betalen voor ruwe bouwgronden voor de ontwikkeling van bedrijventerrein mede gezien het feit dat een aantal van deze transacties reeds enkele jaren hebben plaatsgevonden.

Taxateurs zijn derhalve van mening dat op basis van de comparatieve methode aansluiting kan worden gezocht bij de meest recente transactie binnen het plangebied en ramen de complexwaarde van de gronden binnen het plangebied op € 32,50 per m².

4.9. Residuele waarde

Op basis van de geraamde kosten en opbrengsten zoals zijn opgenomen in § 4.4, hebben taxateurs een residuele berekening opgesteld op basis van de in het exploitatieplan geformuleerde uitgangspunten. Daarbij is gebruikgemaakt van een disconteringsvoet van 5%. Gelet op de huidige markt en de aangetrokken vraag naar nieuwbouwlocaties zal een redelijk handelend en denkend koper rekening houden met een relatief laag risicoprofiel / risico-opslag. Doch zijn er recente onzekerheden ontstaan met betrekking tot de (economische) effecten welke de COVID-pandemie met zich mee brengt, op korte termijn heeft dit wel geleid tot plotselinge vraaguitval vooral op de commerciële (vastgoed)markt. Doch zijn de toekomstige krimpverwachtingen de laatste periode iets positiever bijgesteld. De lange termijneffecten zijn echter nog niet zichtbaar. Complete vraaguitval zou tot haar gevolg kunnen hebben dat de geprognostiseerde uitgifte van de gronden dit jaar en in 2022 niet kan worden bewerkstelligd. De overige posten uit het exploitatieplan zijn getoetst en realistisch gevonden. Uit deze berekening volgt een inbrengwaarde van afgerond circa € 60,00 per m². Door de deskundigen wordt hierbij echter opgemerkt dat de complexwaarde uitgaat van de prijs die een redelijk handelend en denkend koper en verkoper overeenkomen rekening houdende met de exploitatie van de onroerende zaak, uitgaande dat het geheel in exploitatie is gebracht of wordt gebracht. Nu de onroerende zaak reeds voor een groot deel in exploitatie is gebracht, geeft deze berekening echter een vertekend beeld.

4.10. Conclusie complexprijs

Uit de referentietransacties blijkt een bandbreedte tussen circa € 25,00 en € 40,00 per m² ten behoeve van de (ruwe) bouwgrond voor bedrijventerrein. De laatste aankoop binnen het complex is gedaan voor een bedrag van € 32,50 per m², daarnaast zijn op diverse soortgelijke bedrijventerrein in de regio vergelijkbare bedragen betaald. Ondanks de motivering van de gemeente dat expliciet is afgeweken van de geïndexeerde complexprijs (à € 30,00) laten de referentietransacties zien dat redelijk handelende en denkende kopers momenteel bereid zijn hogere prijzen te betalen voor ruwe bouwgronden.

Daarnaast zijn taxateurs van mening dat de uitkomst van de residuele grondwaarde géén reden is om de waardering op basis van de vergelijkingsmethode naar een dergelijk bedrag aan te passen. Het betreft een locatie welke al geruime tijd in ontwikkeling is, hierdoor zijn de risico's en onzekerheden per peildatum heden veel minder groot. Doordat de planologische risico's en rentekosten al grotendeels zijn weggenomen. Daarnaast liggen de verwachte opbrengsten een stuk dichterbij de peildatum. Bij onderhavige referentietransacties is dit niet het geval. Aangezien we per peildatum reeds halverwege de exploitatie zitten laat de residuele berekening wel zien dat er forse financiële ruimte in de exploitatie zit. De uitkomst van een dergelijke berekening is in hoge mate afhankelijk van de uitgangspunten welke hieraan ten grondslag liggen, kleine nuances in dergelijke uitgangspunten kunnen tot grote verschillen in de uitkomst leiden. Taxateurs zijn van mening dat de door de voorgenoemde overwegingen de uitkomst (lees: € 61,00 per m²) van de residuele berekening op dit moment géén representatief beeld geeft van de waarde van de zogenoemde 'ruwe bouwgrond' van bedrijventerrein.

Doch zijn taxateurs van mening dat naar aanleiding van de uitkomst van de residuele waarde-berekening aansluiting kan worden gezocht bij de bovenkant van de bandbreedte van de vergelijkingstransacties. Derhalve wordt de complexwaarde geraamd op **€ 40,00 per m²**

4.11. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderingsonzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Deze is door deskundigen intuïtief bepaald op circa 10% van de waarde.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Gelet op het wettelijke kader waarbinnen de taxatie heeft plaatsgevonden en de daarbij behorende jurisprudentie, wordt wel nadrukkelijk aangegeven dat de waarde afwijkt van de marktwaarde.

4.13. Finale waardering

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

Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Perceel (m²)	Waarde grond en opstal	Sloop	Vrijmaken	Totaal
Gemeente Ermelo	Ermelo, K, 2000	1.750 m²	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 70.000,00
	Ermelo, K, 1721	3.351 m²	€ 134.040,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 134.040,00
	Ermelo, K, 2108	2.500 m²	€ 100.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 100.000,00
	Ermelo, K, 2106	2.074 m²	€ 82.960,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 82.960,00
	Ermelo, K, 2106	2.100 m²	€ 1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,00
	Ermelo, K, 2107	158 m²	€ 6.320,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.320,00
	Ermelo, K, 840	1.457 m²	€ 58.280,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 58.280,00
	Ermelo, K, 1974	73 m²	€ 1,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1,00
	Ermelo, K, 2003	1.980 m²	€ 79.200,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 79.200,00
	Ermelo, K, 2019	2.980 m²	€ 119.200,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 119.200,00
	Ermelo, K, 2084	185 m²	€ 9.250,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.250,00
	Ermelo, K, 2111	5.458 m²	€ 582.128,31	€ 21.884,52	€ 0,00	€ 604.012,83
	Ermelo, K, 1720	849 m²	€ 90.550,92	€ 3.404,17	€ 0,00	€ 93.955,09
Gerbuwet Vastgoed B.V.	Ermelo, K, 2085	1.225 m²	€ 49.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 49.000,00
G. Bunschoten	Ermelo, K 2088	808 m²	€ 32.320,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 32.320,00
	Ermelo, K, 2089	1.423 m²	€ 56.920,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 56.920,00
Vierhouten Vastgoed B.V.	Ermelo, K, 2086	9.185 m²	€ 367.400,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 367.400,00
	Ermelo, K, 2087	640 m²	€ 25.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.600,00
	Ermelo, K, 2109	1.190 m²	€ 47.600,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 47.600,00
	Ermelo, K, 2110	2.422 m²	€ 258.320,77	€ 9.711,31	€ 0,00	€ 268.032,08
Railinfratrust B.V.	Ermelo, I, 5414	149 m²	€ 5.960,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.960,00
F. Winterink-Bruining	Ermelo, K, 837	5.850 m²	€ 391.000,00	€ 35.000,00	€ 0,00	€ 426.000,00
Totaal		47.807 m²				€ 2.636.052,00

€ 2.636.052,00 (zegge: twee miljoen zeshonderd zesendertigduizend tweeënvijftig euro)

Nuland, 2 oktober 2020

De deskundigen,


O. van den Braak


F.C.L.G. Schavemaker

5. Bijlagen

- 1.** Toelichting per eigenaar
- 2.** Specificatie waardebepaling Fokko Kortlanglaan 160
- 3.** Residuele grondwaardeberekening
- 4.** Uitsneden exploitatieplan

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

Eigenaar:

Gemeente Ermelo
Raadhuisplein 2
3851 NT Ermelo

1.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	K	2000	3.473 m ²	ca. 1.750 m ²
Ermelo	K	1721	3.351 m ²	3.351 m ²
Ermelo	K	2108	4.400 m ²	ca. 2.500 m ²
Ermelo	K	2107	158 m ²	158 m ²
Ermelo	K	2106	26.447 m ²	ca. 4.174 m ²
Ermelo	K	840	2.790 m ²	ca. 1.457 m ²
Ermelo	K	1974	430 m ²	ca. 73 m ²
Ermelo	K	2003	24.415 m ²	ca. 1.980 m ²
Ermelo	K	2019	2.980 m ²	2.980 m ²
Ermelo	K	2084	185 m ²	185 m ²
Ermelo	K	2111	5.458 m ²	5.458 m ²
Ermelo	K	1720	849 m ²	849 m ²
Totaal				24.915 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaken

De onroerende zaak omvat een 12-tal percelen in eigendom van de gemeente Ermelo. De percelen betreffen hoofdzakelijk braakliggend terrein (voormalig agrarisch gebruik), daarnaast is een gedeelte van de percelen in gebruik als openbare weg alsmede als verhard buiten-/vrachtwagenparkeerterrein. Hieronder volgt een uitsplitsing per gedeelte.

Percelen 2019, 2084, 1721, 2108 (ged.)

Deze percelen betreffen hoofdzakelijk braakliggend terrein, gedeeltelijk met bebossing en zonder opstallen.



Aanzicht percelen 2108 & 2000



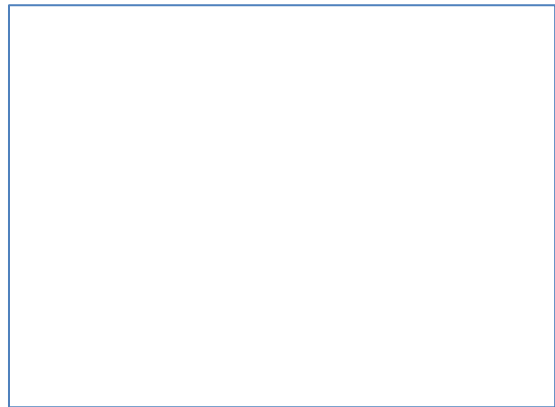
Aanzicht perceel 2084, 2019

Percelen 2107 & 2106 (ged.)

Het te waarderen gedeelte van perceel 2106 (circa 2.100 m²) betreft hoofdzakelijk openbare weg (Lokhorstweg). Het overige gedeelte is in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats en wordt door Gerbuvet gehuurd van de gemeente Ermelo.



Aanzicht perceel 2106 & 2107



Aanzicht percelen 2106 & 2107

Perceel 840 (ged.)

Perceel 840 betreft hoofdzakelijk openbare weg (Fokko Kortlanglaan).



Aanzicht perceel 840



Aanzicht perceel 840

Perceel 2003

Het te waarderen gedeelte van perceel 2003 betreft een perceel grasland.



Kadastrale aanduiding perceel 2003



Bovenaanzicht perceel 2003

Percelen 2111 & 1720 (Fokko Kortlanglaan 160, Ermelo)

Laatstgenoemde percelen betreffen momenteel braakliggende percelen, echter zijn deze percelen in mei 2017 door de gemeente Ermelo aangekocht van de heer De With en mevrouw Griffioen. Zoals eveneens blijkt uit het taxatierapport van de heer A.H. Kraak d.d. 10-2016.

Op deze percelen bevonden zich onder meer een vrijstaande woning (625 m³), een bedrijfsruimte/loods (240 m²), paardenbak, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Plaatselijk bekend als Fokko Kortlanglaan 160, 3851 SJ te Ermelo. In het rapport als volgt omschreven:

“Woning: Opgetrokken van steen (grotendeels spouw), voorzien van zadeldak met wolfseinden, gedekt met riet (schroefdakmethode) onderschoten met hout, begane grond vloer deels van hout, deels van beton, verdiepingsvloer van hout, inhoud van circa 625 m³, grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Indeling: Begane grond: Hal, opentrap naar de verdieping, woonkamer met schouw, slaapkamer, hal, toilet, badkamer met ligbad, separate douche en badkamermeubel voorzien van vaste wastafel, woonkeuken met inbouwkeuken, bijkeuken waarin aansluiting van wasmachine, droger etc.

Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, waarvan 1 voorzien van separate ruimte waarin royale inbouw kastruimte, kast op overloop waarin zich de HR-combiketel merk Nefit bevindt, daterend uit eind '90 er jaren van de vorige eeuw.

Het pand is voorzien van centrale verwarming, en op de begane grond zijn de keuken, bijkeuken en de badkamer voorzien van vloerverwarming. De woning bevindt zich in goede staat van onderhoud.

Loods: Staande aan de zuidwesten zijde van de woning, afmetingen van 12 m¹ x 20 m¹, vloeroppervlak ± 240 m², opgetrokken van damwandprofiel platen op stenen voet voorzien van zadeldak gedekt met asbestvrije golfplaten, goothoogte 3,50 m¹, nokhoogte 6,25 m¹, vloer beton.

In de noordwestgevel bevindt zich een elektrisch bedienbare overheaddeur. Indeling: 3 paardenboxen, zadelkamer, garage, werkplaats. Boven de paardenboxen c.a. is een hooi- en stroberging. Tevens is een deel van de garage, werkplaats voorzien van zolder. De garage/ werkplaats is enkelwandig. Staat van onderhoud is uitstekend. De opstallen zijn aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen.

Achter de loods bevindt zich een vaste mestplaats. Nabij de loods bevindt zich een paardenbak afmeting $\pm 20 \text{ m}^1 \times 60 \text{ m}^1 = 1.200 \text{ m}^2$, voorzien van een waterdoorlatende bodem en verlichting.

Nabij de paardenbak is voorts nog een langeerinrichting met een doorsnede van $\pm 15 \text{ m}^1$ aanwezig. De niet als ondergrond van de opstallen benutte grond wordt aangewend als inrit, erf en tuin, en als 2 paardenweidjes. Tuin e.d. zijn voorzien van een sproei-installatie. In de paardenweidjes zijn drinkbakjes (zelfdrinkers) aangebracht.

Het erf is deels verhard evenals de toegangsweg vanaf de openbare weg. De toegang tot het perceel is afgesloten middels een smeedijzeren poort welke op afstand elektrisch te openen is.¹



Aanzicht percelen 2111 & 1720



Aanzicht percelen 2111 & 1720



Aanzicht woning²



Bovenaanzicht d.d. 30-4-2017

Zoals eerder omschreven waren deze opstallen ten tijde van de opname reeds geamoveerd. Taxateurs gaan bij de waardering van de opstallen uit van de oppervlakten en omschrijvingen welke zijn genoemd in het taxatierapport opgesteld door de heer A.H. Kraak d.d. oktober 2016.

¹ Bron: Taxatierapport Fokko Kortlanglaan 160, Ermelo d.d. oktober 2016

² Bron: Google streetview aug. 2015

1.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de percelen belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Ermelo
- b. Gasunie Transport Services B.V.
- c. Liander infra N.V.

1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster rusten er op de percelen 2111 en 1720 de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming;
- Aanwijzing van de gronden op basis van het Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de gemeente Ermelo.

Blijkens informatie van het Kadaster rusten er op het perceel 2108 de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming.

Blijkens informatie van het Kadaster rusten er op de percelen 1974, 2084 en 2019 de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Aanwijzing van de gronden op basis van het Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de gemeente Ermelo.

1.5. Voormalige bestemming van de onroerende zaken

De voormalige planologie van de percelen viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeenste Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Agrarisch gebied zone A;
- Agrarisch gebied zone B;
- Doeleinden van Handel;
- Verkeersdoeleinden;

Bestemmingsplan perceel 2084

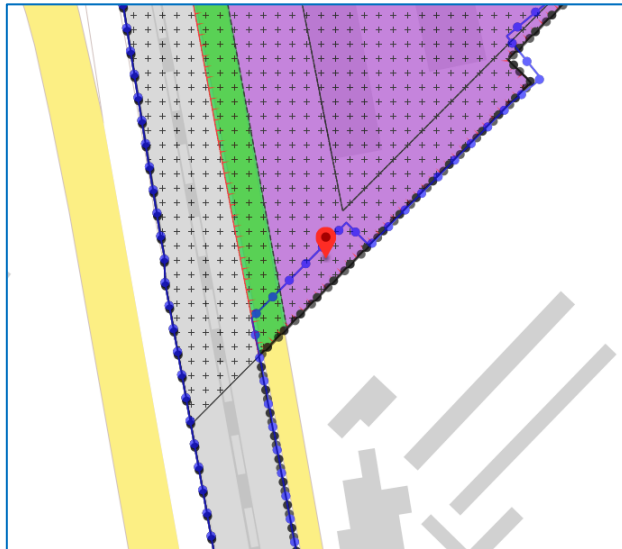
De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veldzicht 2012" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 4 juli 2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot:

- Bedrijf met de functieaanduiding 'opslag';

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via

www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPbtveldzicht2012-0401).



Fragment verbeelding

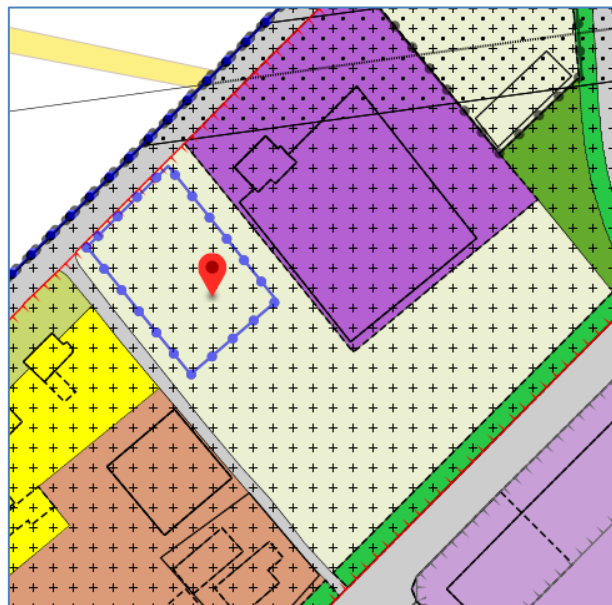
Bestemmingsplan perceel 2003

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veldzicht 2012" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 4 juli 2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot:

- Agrarisch;

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPbtveldzicht2012-0401).



Fragment verbeelding

1.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

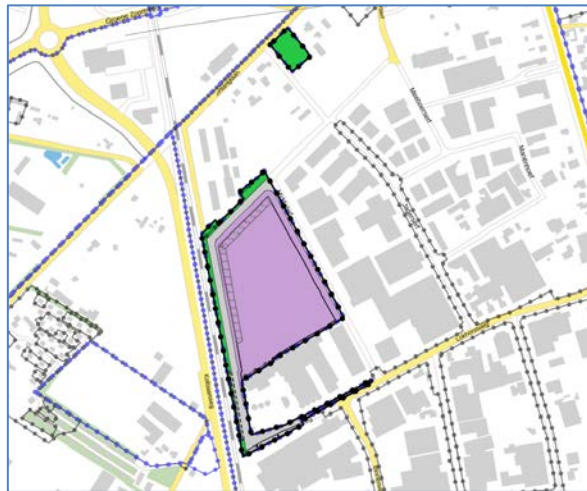
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Bedrijventerrein;
- Verkeer;
- Groen;

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

1.7. Toelichting waardebepaling per perceel

Percelen 2019, 2084, 1721, 2108 (ged.)

De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik.

Perceel 2003

De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik. De vigerende agrarische bestemming zal in de toekomst wijzigen naar een groenbestemming.

Perceel 2107 & 2106 (ged.)

Het gedeelte wat momenteel door Gebruvet is gehuurd van de gemeente betreft ca. 1.245 m². Dit betreft een tijdelijke voorziening om de parkeerdruk van vrachtverkeer te verlichten. Deze vergunning is in strijd met het (voormalige) planologische regime, dit betreft nl. hoofzakelijk agrarisch gebied. Alle voorzieningen welke zich op het perceel bevinden zoals de hekwerken en de infrastructuur zullen voorafgaand aan de oplevering aan de gemeente worden verwijderd zoals dit is omschreven in de anterieure overeenkomst:

*"Exploitant zal voorafgaand aan deze levering de door hem gehuurde gronden, voor zover deze worden opgeleverd aan de Gemeente, hebben ontdaan van de thans aanwezige verhardingen, bouwwerken, en overige belemmeringen"*³

Derhalve zijn taxateurs van mening dat de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik.

³ Bron: Anterieure overeenkomst over grondexploitatie en grondruil ten behoeve van de ontwikkeling achter Lokhorstweg 34.

Perceel 2106 (ged.) & perceel 1974 (ged.)

Beide percelen betreffen openbare ruimte, zowel openbare weg als groen wel in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven. Derhalve zijn taxateurs van mening dat onderhavige percelen op basis van de veegwet een waarde vertegenwoordigen van € 1,00 de massa.

Perceel 840

De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik. Onderhavig perceel betreft hoofdzakelijk een bestaande (openbare) weg, maar zal echter in de toekomst worden aangewend als groenvoorziening.

Perceel 2084

Perceel 2084 (185 m²) is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Veldzicht 2012 met een bedrijfsbestemming. Deze bestemming biedt echter enkel mogelijkheden tot in pandige opslag met opstallen die gesitueerd dienen te worden binnen het bouwvlak. Dit perceel is niet gelegen binnen het bouwvlak en binnen een zéér 'enge' bedrijfsbestemming. Derhalve wordt de inbrengwaarde van de gronden geraamd op een bedrag van € 50,00 per m².

1.8. Toelichting waardebeoordeling "De With"

De percelen Ermelo, K 2110 & 2109 en 1720 waren voorheen bekend als Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo en in eigendom van familie De With. Dit object is door de gemeente Ermelo aangekocht in mei 2017 op basis van volledige schadeloosstelling voor een koopsom van € 900.000,00 de inbrengwaarde van het object was eerder door A.H. Kraak in de taxatie van oktober 2016 bepaald op € 821.500,00.

Zoals in het rapport wordt omschreven in hoofdstuk 4.5 zijn taxateurs van mening dat de gesloopte opstallen dienen te worden gewaardeerd voor een zuivere raming van de inbrengwaarde. Indien deze kosten niet worden meegenomen vindt er een onvolledig kostenverhaal plaats. De Wro biedt de mogelijkheid om onroerende zaken die zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling ook op basis van volledige schadeloosstelling in te brengen.

1.9. Algemeen

Op grond van artikel 40 van de Onteigeningswet is bepaald dat de schadeloosstelling een volledige vergoeding vormt voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Voor de bepaling van de schadeloosstelling komen de volgende componenten in aanmerking:

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. De waardevermindering van het overblijvende, indien dit een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van het verlies van het onteigende krachtens artikel 41 Ow.
3. De overige schade, waarbij deskundigen een onderscheid maken in terugkerende vergoedingen en eenmalige vergoedingen.

Bij schadeloosstelling geldt het vereiste dat de onteigende partij zowel voor als na de onteigening in een gelijkwaardige vermogens- en inkomenspositie verkeert⁴. Hierbij wordt dus alle schade, zowel de huidige als in de toekomst te lijden schade, in de schadeloosstelling betrokken. Daarbij geldt dat de onteigende partij recht heeft op een schadeloosstelling in geld. Dit is bevestigd in een arrest van de Hoge Raad⁵.

1.10. Vermogensschade

1.10.1. Werkelijke waarde

Bij het waarderen van de werkelijke waarde is gelet op alle relevante feiten en omstandigheden, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt.

Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

Waterweg 50, Putten

Transactieprijs	: € 490.000,00 k.k.
Transactiedatum	: december 2016
Perceeloppervlak	: 6.480 m ²
Woonoppervlak	: ca. 170 m ²
Bestemming	: agrarisch
Bijgebouwen	: ca. 315 m ²



Van Dijkhuizenstraat 6, Nijkerkerveen

Transactieprijs	: € 723.400,00 k.k.
Transactiedatum	: maart 2019
Perceeloppervlak	: 6.000 m ²
Woonoppervlak	: ca. 232 m ²
Bestemming	: Agrarisch
Bijgebouwen	: ca. 930 m ²



⁴ HR 16 maart 1988, ECLI:NL:HR:1988:AD0220, NJ 1989/798

⁵ HR 22 maart 1989, NJ 1990, 251 m.nt. MB (Vierboom/Winschoten)

Zuiderzeestraatweg 5,

Putten

Transactieprijs	: € 686.000,00 k.k.
Transactiedatum	: januari 2018
Perceeloppervlak	: 5.862 m ²
Woonoppervlak	: ca. 168 m ²
Bestemming	: Agrarisch
Bijgebouwen	: ca. 489 m ²



Asselseweg 26, Kootwijk

Transactieprijs	: € 882.000,00 k.k.
Transactiedatum	: 26 juni 2017
Perceeloppervlak	: 9.885 m ²
Inhoud woning	: 700 m ³
Bijgebouwen	: 4 paardenstallen
Overig	: Stapmolen en buitenbak



Telgterweg 287, Ermelo

Transactieprijs	: € 730.000,00 k.k.
Transactiedatum	: 4 februari 2020
Perceeloppervlak	: 22.691 m ²
Inhoud woning	: 1478 m ³
Bijgebouwen	: 155 m ²
Overig	: Kapschuur en cultuurgrond.



Waterweg 50, Putten: Betreft een voormalige agrarische locatie met de nevenbestemming paardenhouderij. Het woonobject is gedateerd maar casco (lees: gevels, kozijnen en dak) is in goede staat (beoordeling op basis van foto's). Verder is het object voorzien van een aantal relatief gedateerde bijgebouwen, deels gedekt met asbestgolfplaten. Daarnaast is het object voorzien van een vrijstaande stenen stal van circa 140 m².

Van Dijkhuizenstraat 6, Nijkerkerveen: Betreft een voormalige agrarische locatie met een bedrijfswoning in goede staat van onderhoud, deels gemoderniseerd (beoordeling op basis van foto's). Verder is het object voorzien van een aantal vrijstaande bijgebouwen, voormalige stallen, deels gedekt met asbestgolfplaten. Verder beschikt het object over een buitenterrein/achtertuin in uitstekende conditie.

Zuiderzeestraatweg 5, Putten: Betreft een vrijstaande woonboerderij in goede staat van onderhoud en conditie (beoordeling op basis van foto's) welke per heden nog beschikt over een agrarische bestemming. Daarnaast heeft het object een aantal vrijstaande bijgebouwen (voormalige stallen) omgebouwd tot recreatie- en kantoorruimten.

Asselseweg 26, Kootwijk: Betreft een vrijstaande woning met een hoogwaardig afwerkingsniveau, paardenstallen, stapmolen, buitenbaken verdere aanhorigheden.

Telgterweg 287, Ermelo: Betreft een vrijstaande woning, voormalige agrarische locatie met circa 2 hectare cultuurgrond. De woning is gedateerd, daarnaast bevinden er zich nog diverse gedateerde opstallen op het perceel.

Bovenstaande objecten betreffen alle transacties van (voormalige) agrarische locaties met vrijstaande woonobjecten. De objecten beschikken per peildatum alle nog over de agrarische bestemming. Het afwerkingsniveau van de woning en bijgebouwen is taxateurs niet nader bekend. Derhalve is voor de raming van de werkelijke waarde een vergelijking gemaakt met de referentieobjecten op basis van de metrages en kenmerken welke afkomstig zijn uit de taxatie van A.H. Kraak.

Door taxateurs was de werkelijke waarde van het object in het taxatierapport van oktober 2019 geraamd op een bedrag van € 725.000,00 k.k.. Per heden hebben deskundigen inzicht gekregen in nieuwe referentietransacties alsmede is de algemene prijsontwikkeling van woningen in de regio⁶. Op basis hiervan wordt de (agrarische)waarde van de woning bijgesteld **€ 760.000,00 k.k.**

⁶ Bron: NVM

1.11. Inkomensschade/investeringsschade

1.11.1. Reconstructie

Voor de berekening van de investeringsschade wordt gekeken naar het actuele aanbod eventuele vervangende locaties in de regio. Hierbij worden de locaties beoordeeld welke beschikken over een vergelijkbaar grondareaal en welke opstallen beschikken aan nagenoeg eenzelfde kwaliteit c.q. capaciteit in vergelijking met de huidige locatie aan de Fokko Kortlanglaan 160 te Ermelo. Zoals blijkt uit de taxatie van A.H. Kraak had de familie *“sterk sociaaleconomisch gebonden is aan Ermelo derhalve een vervangend object zich dient te bevinden in of nabij Ermelo”*. Derhalve is gekeken naar het huidige aanbod in Ermelo, op basis van het huidige aanbod zijn taxateurs van mening dat een vervangende locatie kan worden verworven voor ca. € 1.050.000,00, dit betreft echter wel een kwalitatief hoogwaardigere locatie. Op basis hiervan moet wel een forse correctie worden gemaakt voor ‘economische voordelen’.

1.12. Bijkomende schade

Op basis van de Onteigeningswet dient de schadeloosstelling een volledige vergoeding te zijn voor alle schade, die rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. Onderdeel van deze vergoeding zijn de overige of bijkomende schaden. Hieronder wordt verstaan: alle schadeposten buiten de werkelijke waarde en de waardevermindering van het overblijvende.

1.12.1. Aankoopkosten

Met betrekking tot de kosten verbonden aan het aankopen en de bemiddeling bij het verwerven van een vervangend object is rekening gehouden met vrijstelling van overdrachtsbelasting krachtens artikel 15 lid 2 sub q van de Wet op de omzetbelasting 1968. De verschuldigde overdrachtsbelasting, bemiddelingsprovisie bij aankoop, de notariskosten en de kosten voor kadastraal recht zijn in de berekening opgenomen.

1.12.2. Financieringskosten

Onder de financieringskosten vallen de kosten voor het opstellen van de hypotheekakte, de advieskosten en de taxatiekosten. Deze kosten komen voor vergoeding in aanmerking.

1.12.3. Verhuis- en wederinrichtingskosten privé

Onder de verhuis- en wederinrichtingskosten wordt verstaan de stoffering (gordijnen, vloerbedekking, behang), schilderskosten en dergelijke. Deze kosten komen onder aftrek van nieuw-voor-oud integraal voor vergoeding in aanmerking.

1.12.4. Deskundigenadvieskosten

De door belanghebbende(n) gemaakte kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies komen op grond van artikel 50 lid 4 van de Onteigeningswet naar redelijkheid voor vergoeding in aanmerking. Op deze kostenvergoeding is de dubbele redelijkheidstoets van toepassing. Dat betekent dat bezien wordt of het inroepen van deskundigenbijstand redelijk was en welke vergoeding daarvoor redelijk is.

Indien de door de eigenaar ingeschakelde deskundige een wezenlijke bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van de minnelijke overeenstemming komen deze kosten voor vergoeding in aanmerking.

Voor het vaststellen van de deskundigenkosten is aansluiting gezocht bij de publicatie in de Staatscourant nr. 244 d.d. 15 december 2005: “Vergoeding kosten van deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening”. Hierin worden de deskundigenkosten als volgt bepaald:

Bij een schadeloosstelling:	Bedraagt de vergoeding:
tot € 60.000,00	2% met een minimum van € 1.000,00
van € 60.000,00 tot € 125.000,00	1,85% met een minimum van € 1.200,00
van € 125.000,00 tot € 450.000,00	€ 2.313,00 + 1,65% over het meerdere boven € 125.000,00
van € 450.000,00 en hoger	€ 7.676,00 + 1,50% over het meerdere boven € 450.000,00, met dien verstande dat de totale vergoeding nooit meer bedraagt dan € 13.750,00

De deskundigenkosten zijn geraamd op basis van het bovenstaande Rijkswaterstaattarief, echter kunnen deze in de praktijk afwijken omdat de daadwerkelijke gemaakte uren worden getoetst op basis van een dubbele redelijkheidstoets.

1.13. **Resumé**

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten wordt de hoogte van de volledige schadeloosstelling ten behoeve van de inbrengwaarde van de percelen Ermelo, K 2111, 2110 en 1720 geraamd op € 931.000,00. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar het waarderingsmodel in de bijlage. Hierbij wordt opgemerkt dat perceel Ermelo, K, 2110 inmiddels eigendom is van Vierhouten Vastgoed B.V. Ten behoeve de raming van de inbrengwaarde wordt als uitgangspunt genomen dat deze percelen onderdeel uitmaken van dezelfde economische eenheid, namelijk de voormalige eigendom van familie 'De With'. Derhalve wordt de geraamde inbrengwaarde naar rato per eigenaar verdeeld op basis van het aandeel in de totale vierkante meters.

Eigenaar:

De heer G. Bunschoten
Prins Hendriklaan 46
3851 RX Ermelo

3.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	K	2088	808 m ²	808 m ²
Ermelo	K	2089	1.423 m ²	1.423 m ²
Totaal				2.231 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een tijdelijk ingericht vrachtwagenopstelterrein. Het terrein is opgehoogd, verhard met stelcon platen, omheind met een spijlenhekwerk en voorzien van camerabewaking en verlichting.



Aanzicht



Aanzicht

3.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Ermelo

3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de onroerende zaken belast met een Wet voorkeursrecht gemeenten ingeschreven op 22 mei 2019 ten behoeve van de gemeente Ermelo.

3.5. Voormalige bestemming van de onroerende zaken

De voormalige planologie van de percelen viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeenste Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Agrarisch gebied zone A;
- Agrarisch gebied zone B.

3.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

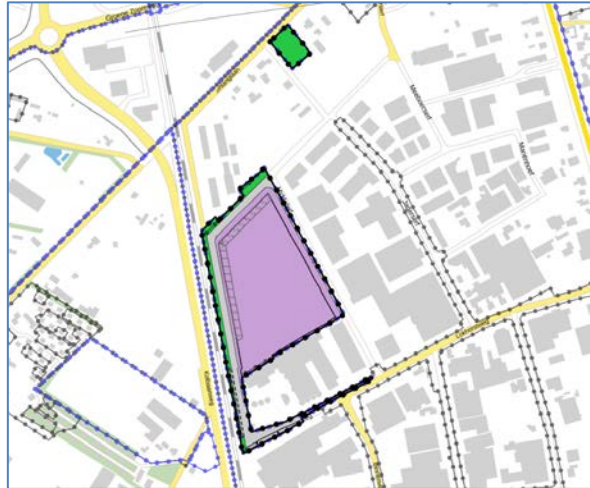
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Bedrijventerrein;
- Verkeer;
- Groen;

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

3.7. Toelichting waardebeoordeling

De gronden zijn momenteel ingericht en in gebruik als opstel terrein voor vrachtwagens, dit is echter in strijd met het voormalige bestemmingsplan waar de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming hebben. Taxateurs hebben inzage gehad in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Ermelo en G. Bunschoten waarin is vastgelegd dat de vrachtwagenparkeerplaats en uitbreiding van het bedrijfsgebouw wordt vergund nadat de grondruil is uitgevoerd en het bestemmingsplan in werking is getreden.

Door taxateurs wordt dus geconcludeerd dat de huidige vrachtwagenparkeerplaats is gerealiseerd in samenhang met voorgenomen uitbreidingen van het bedrijventerrein. Het huidige gebruik daarnaast, conform opgave gemeente, is nooit definitief vergund en is officieel nog clandestien. Derhalve wordt gekeken naar de voormalige agrarische bestemming van de gronden en zijn taxateurs van mening dat de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik.

Eigenaar:

Gerbuvet Vastgoed B.V.
Wilhelminalaan 12
3851 XW Ermelo

4.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	K	2085	1.225 m2	1.225 m²
Totaal				1.225 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.2. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een braakliggend terrein.



Aanzicht

4.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Ermelo

4.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de onroerende zaken belast met een Wet voorkeursrecht gemeenten ingeschreven op 3 maart 2020 ten behoeve van de gemeente Ermelo.

4.5. Voormalige bestemming van de onroerende zaken

De voormalige planologie van de percelen viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeenste Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Agrarisch gebied zone A;
- Agrarisch gebied zone B.

4.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

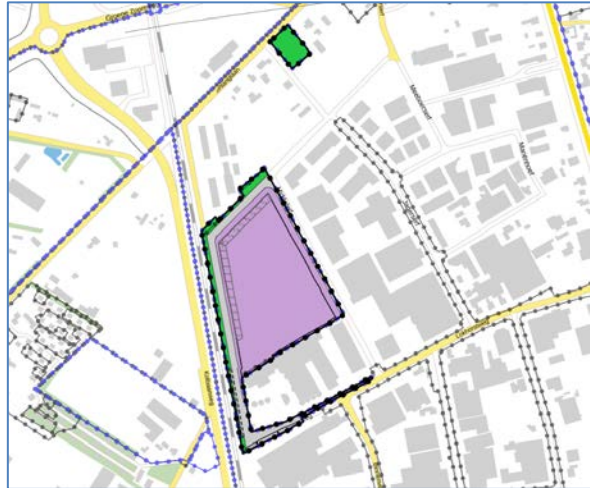
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Bedrijventerrein;
- Verkeer;
- Groen;

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

4.7. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik.

Eigenaar:

Vierhouten Vastgoed B.V.
Lokhorstweg 13-A
3851 SE Ermelo

5.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	K	2086	9.185 m ²	9.185 m ²
Ermelo	K	2087	640 m ²	640 m ²
Ermelo	K	2109	1.190 m ²	1.190 m ²
Ermelo	K	2110	2.422 m ²	2.422 m ²
Totaal				13.437 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.2. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een tweetal percelen onbebouwde grond, gedeeltelijk in gebruik als opslagterrein ten behoeve van containers. De gronden zijn gelegen aan de noordzijde van de bestaande bedrijfsruimten van Vierhouten Vastgoed aan de Lokhorstweg 30 & 28. De gronden zijn voorzien van half-verharding en gedeeltelijk voorzien van betonverharding. Deze gronden zijn reeds opgehoogd.



Aanzicht



Aanzicht

5.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Ermelo

5.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de onroerende zaken belast met een Wet voorkeursrecht gemeenten ingeschreven op 3 maart 2020 ten behoeve van de gemeente Ermelo.

Blijkens informatie van het Kadaster rusten er op de percelen 2110 en 2109 de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Aanwijzing van de gronden op basis van het Wet voorkeursrecht gemeenten ten behoeve van de gemeente Ermelo.

5.5. Voormalige bestemming van de onroerende zaken

De voormalige planologie van de percelen viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeente Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Agrarisch gebied zone A;
- Agrarisch gebied zone B;

5.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

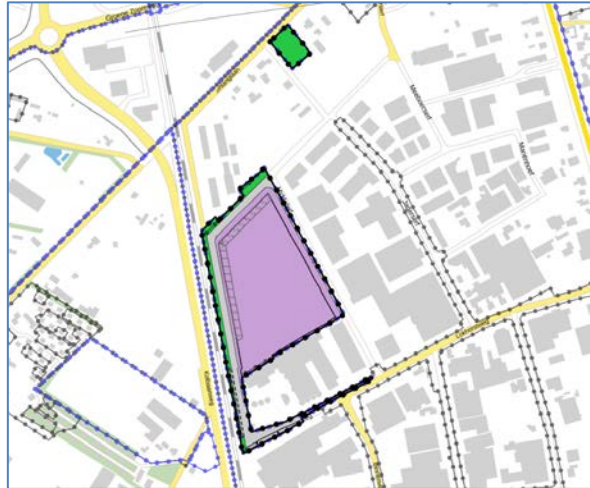
Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Bedrijventerrein;

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

5.7. Toelichting waardebepaling

De gronden zijn momenteel in gebruik als opstelterrein voor containers en voorzien van semi-verharding. Dit gebruik is echter in strijd met het voormalige bestemmingsplan waar de gronden bestemd zijn als agrarisch. Conform opgave gemeente is dit gebruik ook niet vergund. Op basis van het voorgenoemde zijn taxateurs van mening dat de onroerende zaken de hoogste waarde aan de complexprijs ontleenen. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik.

Waardebepaling Ermelo, K 2110

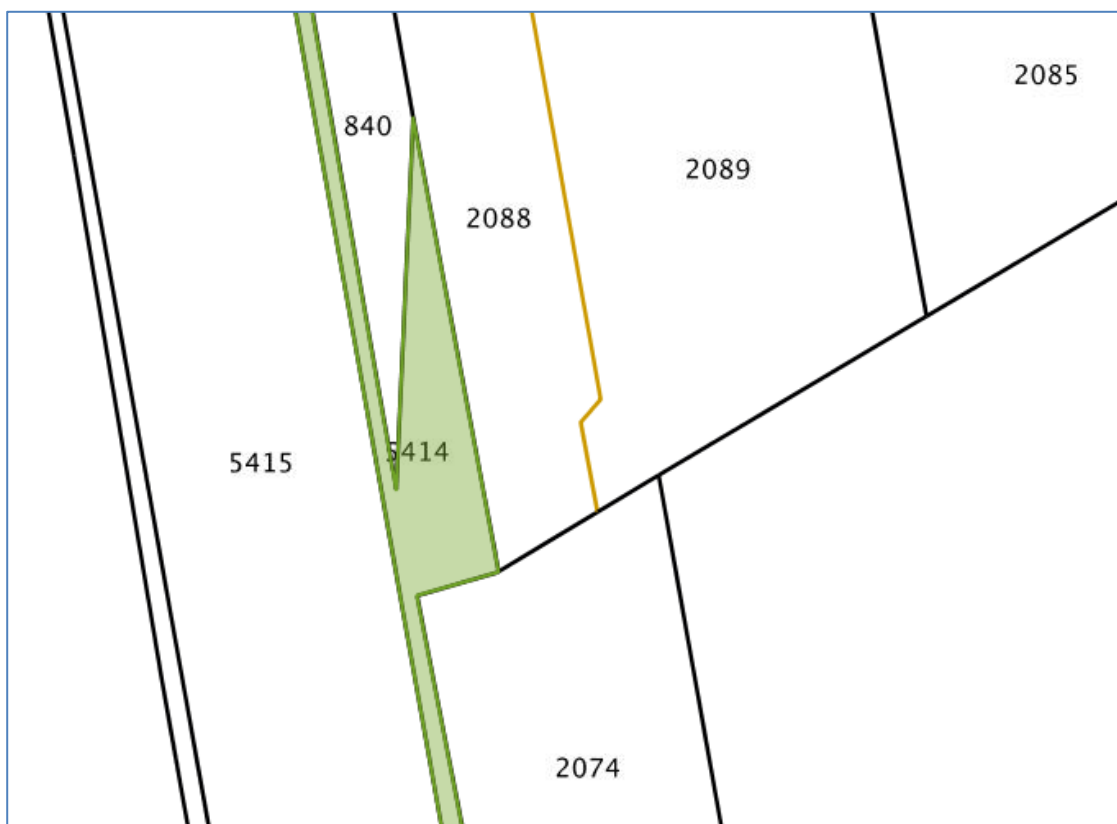
Zoals reeds omschreven onder Ermelo, K 2110, maakt perceel 2110 onderdeel uit van het voormalige woonobject van familie De With, eveneens onder 1.8 omschreven en gewaardeerd. Ten behoeve de raming van de inbrengwaarde wordt als uitgangspunt genomen dat deze percelen onderdeel uitmaken van dezelfde economische eenheid, namelijk de voormalige eigendom van familie 'De With'. Derhalve wordt de geraamde inbrengwaarde naar rato per eigenaar verdeeld op basis van het aandeel in de totale vierkante meters.

Eigenaar:

Railinfratrust B.V.
Moreelsepark 3
3511 EP Utrecht

6.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	I	5414	650 m ²	ca. 149 m ²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.2. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een gedeelte van een perceel braakliggend terrein nabij het spoorwegtracé. Het gedeelte is buiten de omheining van het spoorwegtracé gelegen.



Aanzicht



Aanzicht

6.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Telfort B.V.

6.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.5. Voormalige bestemming van de onroerende zaken

De voormalige planologie van de percelen viel hoofdzakelijk onder het bestemmingsplan Veldzicht-Noord van de gemeenste Ermelo, vastgesteld op 21 december 1978. Op basis van dit bestemmingsplan waren de onroerende zaken hoofdzakelijk bestemd als:

- Verkeersdoeleinden;

6.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Vigerend bestemmingsplan

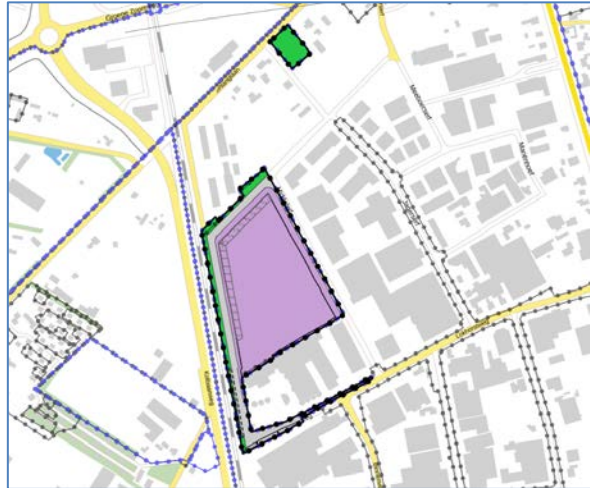
De onroerende zaken zijn gelegen in het bestemmingsplan "Veldzicht Noord 4^e fase" van de gemeente Ermelo, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 maart 2017.

In dit bestemmingsplan zijn de onroerende zaken grotendeels bestemd tot:

- Verkeer;
- Groen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via

www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0233.BPveldzichtnoord4e-0401).



Fragment verbeelding

6.7. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de complexprijs. De taxateurs hebben bij de raming van de inbrengwaarde aangenomen dat er géén kosten hoeven te worden gemaakt om de onroerende zaak vrij te maken van gebruik. Hierbij wordt het uitgangspunt genomen dat de vigerende 'verkeerbestemming' in het toekomstige plan een 'groenbestemming' krijgt.

Eigenaar:

Mevrouw F. Winterink-Bruining
Varenlaan 129
3852 CP Ermelo

7.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ermelo	K	837	5.850 m ²	5.850 m ²

7.2. Toelichting waardebeoordeling

Voor de nadere toelichting op de waardebeoordeling wordt verwezen naar het deskundigenadvies Fokko Kortlanglaan 158, Ermelo d.d. met als kenmerk 2668.3-D2d2. Hier wordt de totale inbrengwaarde geraamd op € 426.000,00.

BIJLAGE 2

Berekening schadeloosstelling

Gedeeltelijke aankoop bij reconstructie

Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Inbrengwaarde Veldzicht Noord 4e fase
Adres:	Fokko Kortlanglaan 160, Ermelo
Datum:	29 september 2020
Status:	Concept

1. Vermogensschade						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Fokko Kortlanglaan 160, Ermelo	8.729	m²	€ -	€ 760.000		
Totaal vermogensschade (o.b.v. vergelijking)						€ 760.000
Totaal vermogensschade						€ 760.000
Atgerond						€ 760.000

2a. Investeringschade						
Reconstructie	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoop vervangende woning						
- Horster-Engweg 11, Ermelo	1		€ 1.050.000,00		€ 1.050.000	
Totale investering						€ 1.050.000
- Af: vrijkomend kapitaal						€ 760.000
Resteert meer te investeren						€ 290.000
Jaarlijks nadeel						
- Resteert meer te investeren	4,50%		€ 290.000		€ 13.050	
- Af: economische voordelen "nieuw voor oud"	25,00%		€ 13.050		€ 3.263	
Resteert jaarlijks nadeel						€ 9.788
Totale investeringschade (o.b.v. kapitalisatiefactor eigendom)	10					€ 97.875

3. Bijkomende schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
- Overdrachtsbelasting bedrijfswoning met tuin en ondergrond	2,00%		€ 1.050.000,00	€ 21.000		
- Opstellen/inschrijven leveringsakte	1 post		€ 1.000,00	€ 1.000		
- Royementskosten	1 post		€ 150,00	€ 150		
- Bemiddelingskosten bij aankoop vervangende grond	0,50%	post	€ 1.050.000,00	€ 5.250		
Subtotaal					€ 27.400	
Financieringskosten						
- Opstellen/inschrijven hypotheekakte	1 post		€ 1.500,00	€ 1.500		
- Taxatiekosten financiering	1 post		€ 750,00	€ 750		
- Advieskosten bij afsluiten financiering	1 post		€ 2.000,00	€ 2.000		
Subtotaal					€ 4.250	
Overige posten						
- Verhuis- en herinrichtingskosten (privé)	1 post		€ 25.000,00	€ 25.000		
- Deskundigenkosten (conform RWS tarief incl. btw)	1 post		€ 16.637,50	€ 16.638		
Subtotaal					€ 41.638	
Totaal overige schaden						€ 73.288
Kostenposten P.M.						

Recapitulatie		Totaal bedragen
1 Vermogensschade		€ 760.000
2 Investeringschade incl. pachtschade		€ 97.875
4 Bijkomende schaden		€ 73.288
Totaal schadeloosstelling		€ 931.163
Atgerond		€ 931.000

BIJLAGE 3

Residuele waarde berekening

2668.4-G2d1

Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Versie:	2668.4-G2d1
Printdatum:	1 oktober 2020
Modelversie:	1901

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Datum:	06-jul-20
Datum start exploitatie	01-jan-20
Datum contante waarde	01-jan-20
Datum einde exploitatie	31-dec-23
Prijspeil	01-jan-20
Looptijd exploitatie	4
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Renteverlies	5,00%
Rentewinst	2,00%
Rente contant	5,00%
Versie:	2668.4-G2d1
Status:	Concept

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 3.374.425	€ 5.522	€ 3.379.947
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.274.425	€ -	€ 3.274.425
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 100.000	€ 5.522	€ 105.522
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 2.611.977	€ 109.415	€ 2.721.392
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuur historisch)	€ 119.027	€ 238	€ 119.265
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)	€ 369.480	€ 17.354	€ 386.834
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.291.901	€ 91.611	€ 1.383.512
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ 6.901	€ 75	€ 6.976
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 153.220	€ -	€ 153.220
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 290.804	€ -	€ 290.804
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 77.157	€ -	€ 77.157
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 219.409	€ -	€ 219.409
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 12.521	€ 137	€ 12.658
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 71.556	€ -	€ 71.556
	6.2.4.n	Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 255.745
		TOTAAL KOSTEN	€ 5.986.401	€ 114.937	€ 6.357.084
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 6.315.636	€ 45.848	€ 6.361.484
		Uitgifte gronden			
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden tbv woningbouw	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden tbv niet woningbouw	€ 6.315.636	€ 45.848	€ 6.361.484
		Bijdragen en subsidies			
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 6.315.636	€ 45.848	€ 6.361.484
Resultaat op einddatum					€ 4.400
Resultaat op startdatum					€ 3.620
Resultaat op contante waarde					€ 3.620

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Datum:	06-jul-20
Versie:	2668.4-G2d1
Status:	Concept

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	47.807	m2	
64,6%	Verwerving overige gronden	30.870	m2	
4,5%	Verwerving Ermelo K, 2106 (ged.), 1974	2.173	m2	
0,4%	Verwerving Ermelo K, 2084	185	m2	
18,3%	Verwerving Ermelo K 2110, 2109 & 1720	8.729	m2	
12,2%	Verwerving Ermelo K 837	5.850	m2	
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen		m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D=A - B - C	Netto exploitatiegebied	47.807	m2	
71%	Uitgeefbaar gebied	33.864	m2	
	Woningbouw	-	m2	
	Niet woningbouw	33.864	m2	
71%	Bedrijven	33.864	m2	
	Bedrijventerrein 1	17.701	m2	
	Bedrijventerrein 2	16.163	m2	
0%	Commerciële voorzieningen	-	m2	
0%	Gronduitgifte overig	-	m2	
29%	Openbaar gebied	13.943	m2	

Opbrengstenraming	
Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Datum:	06-jul-20
Versie:	2668.4-G2d1
Status:	Concept

Berekening								
Wro	Bro			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie						€ 6.315.636
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied						€ 6.315.636
		Woningbouw						
		Totaal woningbouw					€ -	
		Niet woningbouw						
		* Bedrijven			33.864	m2	€ 6.315.636	
		Bedrijventerrein 1		€ 186,50	17.701	m2	€ 3.301.237	
		Bedrijventerrein 2		€ 186,50	16.163		€ 3.014.400	
		Afronding		€ 186,15				
		Totaal niet woningbouw					€ 6.315.636	
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden						€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties						€ -
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 6.315.636

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Datum:	06-jul-20
Versie:	2668.4-G2d1
Status:	Concept

Berekening							
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden					€ 3.374.425
	6.2.3.a	Waarde van de gronden					€ 3.274.425
		* Boekwaarde / inbrengwaarde grond					
		* Verwerving gronden					
		Verwerving overige gronden	€ 60,87	30.870	m2	€ 1.878.969	
		Verwerving Ermelo K, 2106 (ged.), 1974	€ 0,00	2.173	m2	€ 1	
		Verwerving Ermelo K, 2084	€ 50,00	185	m2	€ 9.250	
		Verwerving Ermelo K 2110, 2109 & 1720	€ 106,66	8.729	m2	€ 931.000	
		Verwerving Ermelo K 837	€ 66,84	5.850	m2	€ 391.000	
		* Bijkomende kosten / advisering verwerving	2%	van subtotale 6.2.3.a		€ 64.204	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ -
		* Opheffen milieu-/gebruiksvergunningen	€ -	1	post	€ -	
		* Overige	€ -	1	post	€ -	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen					€ 100.000
		* Obstakels	€ -	1	post	€ -	
		Sloop perceel FKL 158	€ 35.000,00	1	post	€ 35.000	
		Sloop perceel FKL 160	€ 35.000,00	1	post	€ 35.000	
		* Funderingen	€ 30.000,00	1	post	€ 30.000	
		* Projectonvoorzien	0%	van subtotale 6.2.3.d		€ -	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		Andere kosten ivm de exploitatie					€ 2.611.977
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuur historisch)					€ 119.027
		* Onderzoekskosten	€ 119.027,00	1	post	€ 119.027	
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)					€ 369.480
		* Bodemsanering	€ 369.480,00	1	post	€ 369.480	
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 1.291.901
		* Bouwrijp maken					
		Egaliseren gebied/voorbereidingen/opruiming	€ 87.903,00	1	post	€ 87.903	
		Grondwerken	€ 190.587,00	1	post	€ 190.587	
		Riolering	€ 322.150,00	1	post	€ 322.150	
		Tijdelijk verharding	€ 238.767,00	1	post	€ 238.767	
		* Woonrijp maken					
		Definitieve verharding	€ 207.607,00	1	post	€ 207.607	
		Groenvoorziening	€ 154.675,00	1	post	€ 154.675	
		Plaatsen hekwerken / geluidswal	€ 5.552,00	1	post	€ 5.552	
		Openbare verlichting en brandkranen	€ 84.660,00	1	post	€ 84.660	
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)					€ 6.901
		* Reserveringsvergoeding	€ 1.866,00	1	post	€ 1.866	
		* Bijdrage voor afrastering	€ 5.035,00	1	post	€ 5.035	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)					€ 153.220
		* Compensatiemaatregelen steenuil	€ 9.124,00	1	post	€ 9.124	
		* Exploitatiebijdrage ontsluiting Meeboerserf	€ 34.744,00	1	post	€ 34.744	
		* Exploitatiebijdrage ontsluiting Middelerf	€ 90.644,00	1	post	€ 90.644	
		* Meerkosten put Middelerf	€ 18.708,00	1	post	€ 18.708	
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 290.804
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 282.518,95	1	post	€ 282.519	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 8.285,50	1	post	€ 8.285	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 77.157
		* Stedenbouw	€ 10.243,86	1	post	€ 10.244	
		* Ruimtelijke ordening	€ 66.913,00	1	post	€ 66.913	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
		* Opzetten en begeleiden ontwerpcompetitie of prijsvraag	€ -	1	post	€ -	
		* Vergoedingen voor deelname aan ontwerpcompetitie of prijsvraag	€ -	1	post	€ -	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 219.409
		* Verwerving	€ 80.142,40	1	post	€ 80.142	
		* Communicatie	€ -	1	post	€ -	
		* Projectmanagement	€ 96.605,38	1	post	€ 96.605	
		* Planeconomie	€ 42.661,50	1	post	€ 42.661	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)					€ 12.521
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€ 12.521,00	1	post	€ 12.521	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.l	Planschadekosten					€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten					€ 71.556
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 71.556,00	1	post	€ 71.556	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 5.986.401

[illegible]

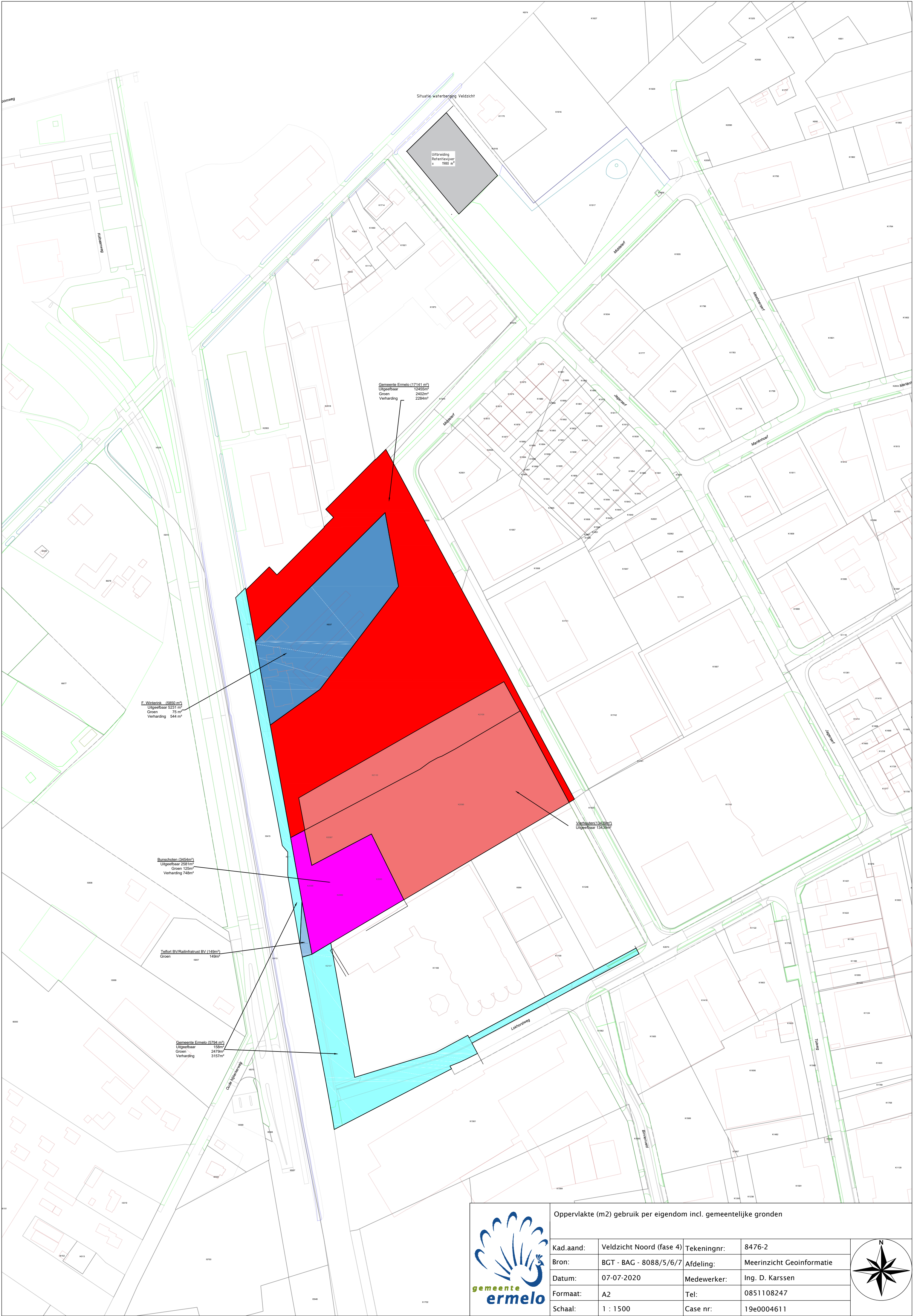
Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Gemeente Ermelo
Project:	Veldzicht Noord fase 4
Dossier:	2668.4
Datum:	06-jul-20
Versie:	2668.4-G2d1
Status:	Concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	01-jan-20
Datum einde exploitatie	31-dec-23
Looptijd (jaren)	4,00
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	0,50%
Rente contant	5,00%

Kasstroomoverzicht															
	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029
Kosten nominaal	€ 5.990.801		€ 5.990.801	€ 4.246.102	€ 538.948		€ 758.809	€ 446.942							
Kostenstijging	€ 114.937		€ 114.937		€ 8.024		€ 58.198	€ 48.715							
Kosten incl. inflatie	€ 6.105.739		€ 6.105.739	€ 4.246.102	€ 546.972		€ 817.007	€ 495.657							
Opbrengsten	€ 6.315.636		€ 6.315.636		€ 3.322.746		€ 2.992.890								
Opbrengstenstijging	€ 45.848		€ 45.848		€ 8.297		€ 37.552								
Opbrengsten incl. inflatie	€ 6.361.484		€ 6.361.484		€ 3.331.043		€ 3.030.442								
Saldo lopende jaar				€ 4.246.102-	€ 2.784.070		€ 2.213.435	€ 495.657-							
Saldo vorige jaar					€ 4.350.960-	€ 1.645.235-	€ 1.727.497-	€ 495.657							
Saldo op datum					€ 1.566.890-	€ 1.645.235-	€ 485.938	€ 0-							
Rente per...				1-7-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-7-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030
Renteparameter (lasten)				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentesaldo	€ 255.745-		€ 255.745-	€ 104.858-	€ 38.694-	€ 40.629-	€ 4.835	€ 0-							
Saldo lopende jaar				€ 4.350.960-	€ 1.605.585-	€ 1.685.864-	€ 490.774	€ 0-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

BIJLAGE 4





gemeente
ermelo

Oppervlakte (m2) gebruik per eigendom incl. gemeentelijke gronden			
Kad.aand:	Veldzicht Noord (fase 4)	Tekeningnr:	8476-2
Bron:	BGT - BAG - 8088/5/6/7	Afdeling:	Meerinzicht Geoinformatie
Datum:	07-07-2020	Medewerker:	Ing. D. Karssen
Formaat:	A2	Tel:	0851108247
Schaal:	1 : 1500	Case nr:	19e0004611

