

Waardering Kwaliteitsverbetering



In opdracht van:

Rothuizen BV
Mevrouw Mr. M.S.E. Frankhuizen
Postbus 2128
4800 CC Breda

Om een taxatierapport uit te brengen met betrekking tot de onderhavige waarde op basis van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant van het object gelegen aan de Kort Eind 1 te Steenberg.

Rosmalen, 20 juli 2018

P. van Helvoort
Beëdigd Rentmeester NVR
Register Taxateur oz (RT772763582) en makelaar (L1601.202) Landelijk en Agrarische vastgoed
Geregistreerd in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD)
Ingeschreven in Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)
Professioneel lid van RICS – 's werelds leidende kwalificatie op het gebied van professionele standaarden binnen de vastgoedsector.



SAMENVATTING

Dit taxatierapport bevat de waardering van op basis van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant van het object gelegen aan de Kort Eind 1 te Steenberg.

Doel

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Artikel 3.2 van Verordening Ruimte wordt gesteld dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Vr) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

In dit rapport wordt de kwaliteitsverbetering in beeld gebracht.

Afbakening

Dit rapport dient te worden beschouwd als een partijdeskundigen waarde-advies. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan/mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. De gedragscode en de Regeling van Rentmeester zijn op dit product wel van toepassing.

Waardering

Gelet op alle relevante feiten en omstandigheden zoals beschreven in onderhavige rapportage, alsmede op het gebruik dat er juridische en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt, taxeert ondergetekende de kwaliteitsverbetering (als een schadeloosstelling rekening houdend met relevante jurisprudentie) als volgt.

Opnamedatum	: 20 juni 2018
peildatum	: 20 juni 2018.
vermogenswaarde	: € 421.500,00
Zegge	: Vierhonderd éénentwintigduizend vijfhonderd EURO



INHOUDSOPGAVE

Bijlagenindex	4
1. ALGEMEEN	5
1.1. Waarderingsopdracht	5
1.2. Taxatiebasis.....	5
1.3. Taxatiemethode	5
1.4. Doel van de waardering.....	5
1.5. Waardepeildatum	6
1.6. Plaatsopneming	6
1.7. Opdrachtnemer	6
1.8. Onafhankelijkheid.....	6
1.9. Opdracht	7
1.10. Geraadpleegde bronnen	7
1.11. Aansprakelijkheid	7
1.12. Publicatie	7
1.13. Algemene voorwaarden	7
1.14. Verklaring beperkte geldigheid taxatie	7
1.15. Lokale kennis taxateur	8
1.16. Copyright	8
2. uitgangspunten.....	9
2.1. Algemene uitgangspunten	9
2.1.1. Titelonderzoek.....	9
2.1.2. Toestand van opstallen.....	9
2.1.3. Toestand van installaties en voorzieningen.....	9
2.1.4. Toestand van bodem en grondwater.....	9
2.1.5. Bestemmingsplaninformatie	10
2.1.6. Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.1.7. Taxatieonzekerheid	10
2.1.8. Omzetbelasting	10
2.2. Bijzondere uitgangspunten	10
3. Juridische status van het TAXATIE-object.....	11
3.1. Kadastrale gegevens.....	11
3.2. Eigendom	11
3.3. Zakelijk gerechtigde en aantekening kadastraal object.....	11
3.4. Publiekrechtelijke beperkingen	11
3.5. Wet voorkeursrecht gemeenten.....	12
3.6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen	12
3.7. Bestemming	12
4. objectomschrijving en gebruik	14
Woonhuis	14
Schuur.....	14
Overige.....	15
Ondergrond, erf en tuin.....	15



5.	OVERWEGINGEN en onderbouwing van de waarde	17
5.1.	Marktsituatie	17
5.2.	Referenties	17
6.	Conceptrapportage en voorgaande rapportages	19
6.1.	Concept rapportage	19
6.2.	Voorgaande rapportages	19
7.	WAARDERING	19
7.1.	Waarderingsmethode	19
7.2.	Toelichting op de waardering	19
8.	Waardering per onderdeel	21
9.	Datering en ondertekening	21
10.	Clausules	22

BIJLAGENINDEX

Bijlage 1: fotobijlage

Bijlage 2: Eigendomsinformatie kadaster



1. ALGEMEEN

1.1. Waarderingsopdracht

Opdrachtgever	: Rothuizen BV.
Contactpersoon	: Mr. M.S.E. (Manon) Frankhuizen
Adres	: Postbus 2128
Postcode	: 4800 CC
Woonplaats	: Breda (gemeente Breda)
E-mailadres	: 'Manon Frankhuizen' <fms@rdh.eu>
Datum opdracht	: 15 juni 2018

1.2. Taxatiebasis

Dit taxatierapport bevat de waardering van op basis van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant van het object gelegen aan de Kort Eind 1 te Steenberg.

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt gesteld dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Vr) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

In dit rapport wordt de kwaliteitsverbetering in beeld gebracht.

De taxatiebasis voor deze kwaliteitsverbetering waardering is de marktwaaarde. *De marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld*¹.

1.3. Taxatiemethode

Als waarderingsmethodiek zijn voornamelijk gebruikt de comparatieve waarderingsmethode, vervangingswaardemethode en kuberingmethode.

1.4. Doel van de waardering

Opdrachtgever begeleidt de transformatie van het object Kort Eind 1 te Steenberg, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Deze transformatie wordt gezien als ruimtelijke ontwikkeling, waardoor de kwaliteitsverbetering in beeld moet worden gebracht.

¹ Definitie gebaseerd op RICS Taxatiestandaarden januari 2014



1.5. Waardepeildatum

waarderingsdatum : 20 juni 2018

Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd anders is dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.6. Plaatsopneming

Op 20 juni 2018 heeft de plaatsopneming van de het getaxeerde plaatsgevonden. Het doel van de bezichtiging is geweest het krijgen van een goede indruk van het taxatieobject en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object, alsmede een intern bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vormen van de gebouwen en alle aanwezige installaties en verdere onroerende voorzieningen zijn waargenomen.

Tijdens de opname zijn foto's gemaakt (opnamedatum 20 juni 2018).

1.7. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer is Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken.

De opdracht is uitgevoerd door P.J.T.E. van Helvoort

Ingeschreven in het kwaliteitsregister van Makelaars en taxateurs van de stichting "Vastgoedcert" binnen de kamer Landelijk Vastgoed onder certificaatnummer L1601.202 (www.vastgoedcert.nl).

Ingeschreven in het centrale register van vastgoedtaxateurs het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NVRT) binnen de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT772763582 (www.NRVT.nl).

Beëdigd tot rentmeester NVR op 13 november 2002 door de Stichting Rentmeesterskamer en opgenomen in het register onder nummer 59.

Sinds 2011 geregistreerd in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen registratienummer D0199 (www.LRGD.nl).

Sinds december 2013 Ingeschreven in Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS).

Sinds 2017 professioneel lid van RICS – 's werelds leidende kwalificatie op het gebied van professionele standaarden binnen de vastgoedsector.

De geregistreerde taxateur dient in principe de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van vastgoedobjecten die vallen onder het toepassingsbereik van de kamer waarin hij is ingeschreven. Indien de geregistreerde taxateur een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van een vastgoedobject dat valt onder het toepassingsbereik van een kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de geregistreerde taxateur in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij meent dat de uitvoering van de professionele taxatiedienst onder zijn competentie valt.

Opdrachtnemer verklaart dat deze taxatiedienst onder het toepassingsbereik valt binnen de kamer landelijk vastgoed waar hij is ingeschreven en acht zichzelf in staat deze taxatiedienst naar behoren uit te voeren.

Deze waardering dient te worden beschouwd als een partijdeskundigen waardeadvies. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan/mag niet worden gebruikt ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

De gedragscode en de Regeling van Rentmeester zijn op dit product wel van toepassing.

1.8. Onafhankelijkheid

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken treedt op als externe taxateur. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde object en heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.



1.9. Opdracht

Opdrachtgever heeft op 15 juni 2018 aan opdrachtnemer opdracht verstrekt voor het uitvoeren van deze taxatie. Dit is vastgelegd in een opdrachtbrief annex opdrachtbevestiging.

Bij het verlenen van de opdracht heeft opdrachtgever geen expliciete aanvullende instructie aan opdrachtnemer gemeld.

1.10. Geraadpleegde bronnen

Van navolgende informatiebronnen is gebruik gemaakt:

- ☒ Eigenaar / gebruiker /opdrachtgever
- ☒ Dienst voor het kadaster en openbare registers
- ☒ Ruimtelijkeplannen.nl / Planviewer.nl
- ☒ Bodemloket
- ☒ Gemeente / provincie
- ☒ KWIN
- ☒ Referentieobjecten, marktkennis en eigen research
- ☐ Accountant
- ☒ Collegae

Onder mondeling en schriftelijke informatie van opdrachtgever vallen eveneens eventuele bouwtekeningen en bodem- en grondwateronderzoeken.

Voor zover mogelijk is verkregen informatie geverifieerd. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Uitdrukkelijk wordt verwezen naar de algemene uitgangspunten voor waarderingen en rapportage achter in dit taxatierapport. De bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met dit taxatierapport.

1.11. Aansprakelijkheid

Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.12. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken.

1.13. Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken is van toepassing de Regeling van Rentmeesters.

Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken houdt een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering HDI Gerling (Nassau Verzekering Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

1.14. Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.



1.15. Lokale kennis taxateur

De taxateur dient te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

1.16. Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



2. UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In het kader van deze waardering is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2. Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

De beoordeling van de onderhoudstoestand is gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object.

De onderhoudstoestand van niet met namen genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het gegeven waardeoordeel begrepen. Met eventuele bij visuele inspecties niet zichtbare en/of verborgen gebreken kan geen rekening worden gehouden. Deze zijn dus niet in de waardering betrokken en ondergetekende is daarvoor niet aansprakelijk.

De opname en rapportage zijn geen (en niet bedoeld als) bouwkundige inspectie.

Er is bij de taxatie van uitgegaan, dat de opstallen voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften en dat met betrekking tot de opstallen de vereiste vergunningen (b.v. gebruiksvergunning van de brandweer) zijn afgegeven en onvoorwaardelijk geldig zijn, tenzij anders vermeld.

2.1.3. Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4. Toestand van bodem en grondwater

Op grond van visuele waarneming ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd. Op basis van het huidig gebruik valt niet aan te nemen dat verontreinigende stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. In het kader van deze taxatie is geen bodem- en/of grondwateronderzoek uitgevoerd en wordt verondersteld dat er geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging is.

Volgens opgave van opdrachtgever is er geen sprake van bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen.

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie 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 weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7. Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de taxatiedatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

2.1.8. Omzetbelasting

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt dat deze waardering ziet op kwaliteitsverbetering.

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Artikel 3.2 van Verordening Ruimte wordt gesteld dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Vr) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

In dit rapport wordt de kwaliteitsverbetering in beeld gebracht.



3. JURIDISCHE STATUS VAN HET TAXATIE-OBJECT

3.1. Kadastrale gegevens

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlage(n).

Volgens opgave van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland is het getaxeerde kadastraal bekend:

	Kadastrale gemeente	Sectie	nr.	Omschrijving	Oppervlakte		Opmerking
1	Steenbergen	Y	273	Wonen - Erf - Tuin	6.650	m ²	-

Bron: Kadaster.

3.2. Eigendom

Volgens de openbare registers van het Kadaster is de eigendomssituatie als volgt.

Boven genoemd perceel is 1/1 eigendom van:

Mevrouw Cornelia Anna Maria Huijsmans

Adres De Ambacht 18

4681 CV NIEUW-VOSSEMEER

Geboren 09-04-1933 te HALSTEREN

Overleden 13-03-2018

Verondersteld wordt dat erfgenamen in haar rechten treden.

3.3. Zakelijk gerechtigde en aantekening kadastraal object

Uit kadastrale recherche zijn geen aantekeningen gebleken.

Bron: Kadaster

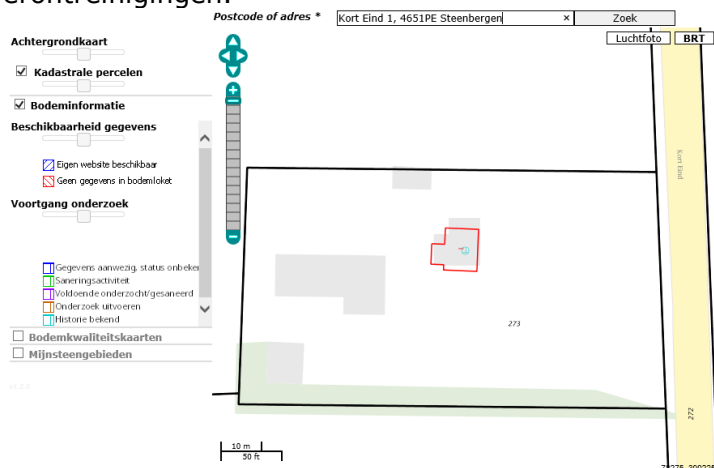
3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb.

Bron: Kadaster

Op Bodemloket.nl zijn geen rapporten gevonden die duiden op de aanwezigheid van verontreinigingen.



Bron: Bodemloket.nl



3.5. Wet voorkeursrecht gemeenten

Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat het object niet belast is met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex art. 2 of 6) of een voorstel daartoe.

Bron: Kadaster

3.6. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of beperkende bepalingen

Voor zover bekend bestaan er met betrekking tot het object géén lasten uit hoofde van significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen. Een titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten behoort niet tot de taxatieopdracht en is derhalve niet uitgevoerd.

Bron: Kadaster

3.7. Bestemming

De bestemming van het te waarderen object wordt juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Steenberg

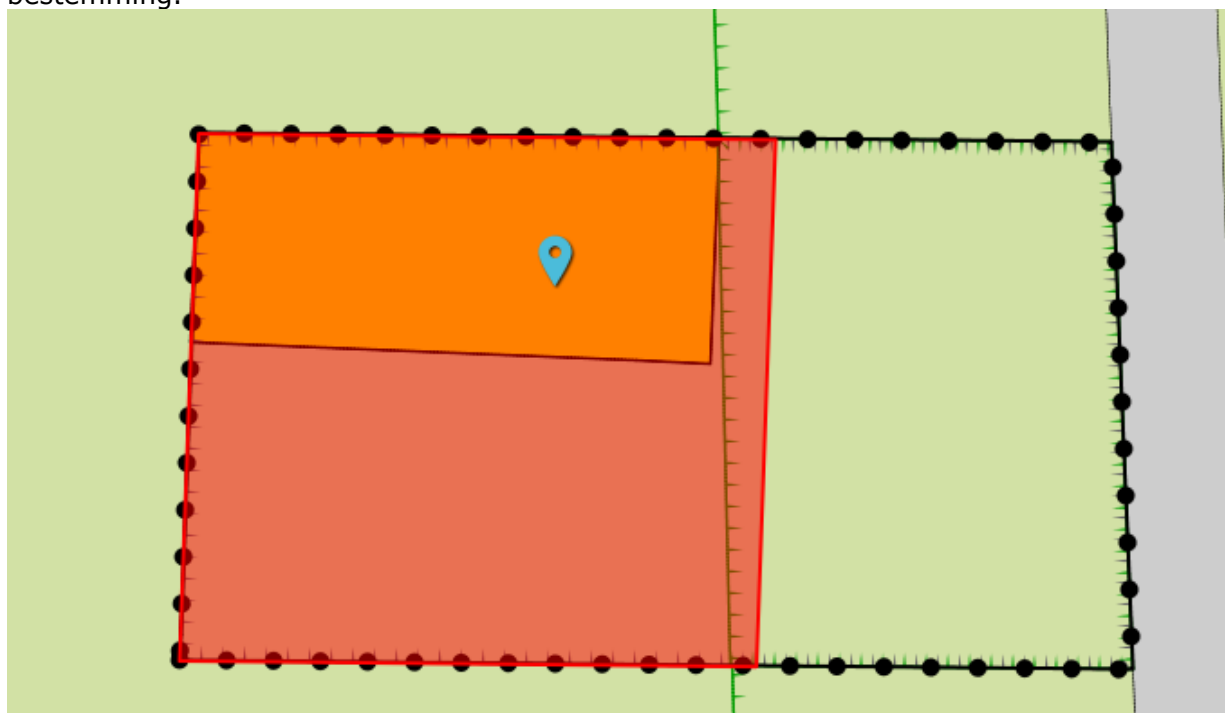
planstatus: vastgesteld 2015-09-24

identificatie: NL.IMRO.0851.bgBPstbgeheel-v003

type plan: bestemmingsplan

naam overheid: Steenberg

Volgens bovengenoemd bestemmingsplan rust op het getaxeerde navolgende bestemming.



Enkelbestemming Agrarisch: Bestemd voor: agrarisch
Bouwvlak (rode aanduiding)

Bron: ruimtelijkeplannen.nl.



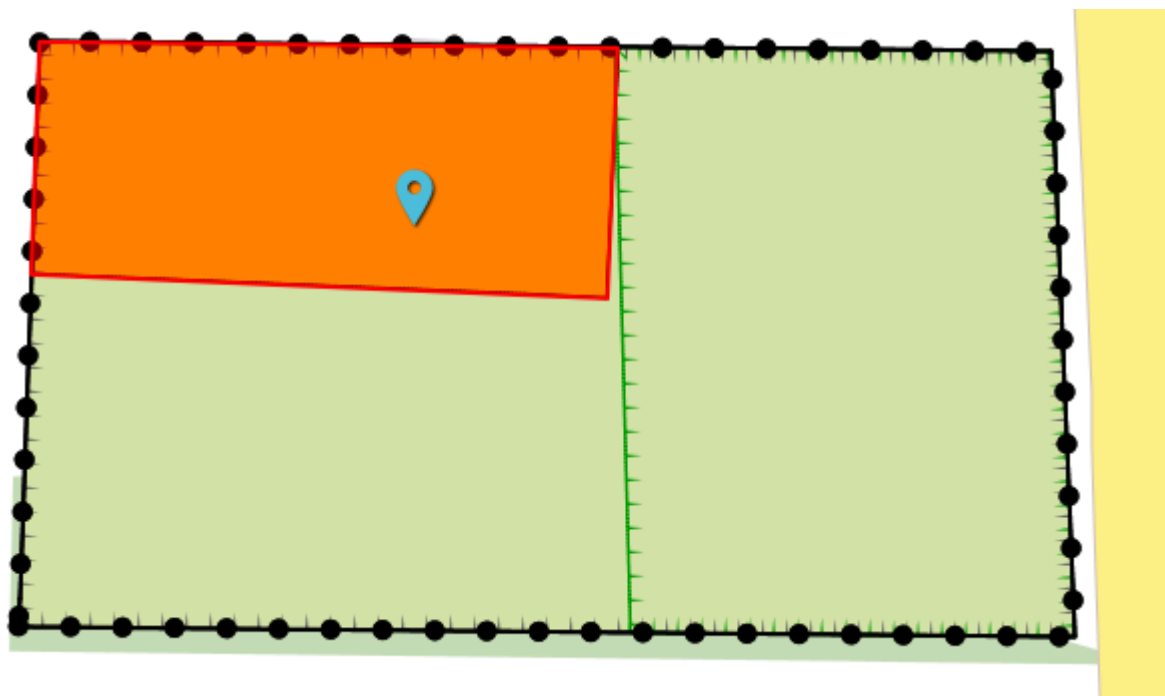
Voor het te waarderen object is een bestemmingswijziging beoogd. De beoogde bestemmingswijziging wordt geregeld in Bestemmingsplan Buitengebied Steenbergen, wijziging Kort Eind 1

planstatus: ontwerp 2018-04-18

identificatie: NL.IMRO.0851.bgWPkorteind1-o001

type plan: wijzigingsplan

naam overheid: gemeente Steenbergen



Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Wonen: Bestemd voor: wonen

Bouwvlak (oranje aanduiding)

Gebiedsaanduiding overige zone - voorwaardelijke verplichtingen Artikelnummer: 3



4. OBJECTOMSCHRIJVING EN GEBRUIK

Het te waarderen object bestaat uit 4 onderdelen

Objectnummer	Type object
1	woning
2	schuur
3	overige
4	Ondergrond, erf en tuin

Woonhuis

Algemeen

- Type woning : vrijstaande woning
- Bouwjaar : 1972 (bron planviewer)
- Afmetingen : circa 9 x circa 11 m + uitbouw circa 5 x circa 3 m = circa 114 m².
- Goothoogte : circa 3 m
- Nokhoogte : circa 6 m
- Inhoud : circa 500 m³

Bouwaard

- Opgetrokken in spouwmuren van baksteen;
- Zadeldak gedekt met keramische pannen;
- Houten kozijnen voorzien van rolluiken.

Woning was tijdens de opname niet toegankelijk en oogde onbewoond.
In de bijlage zijn foto's van de woning opgenomen.

Schuur

Algemeen

- Type bouwwerk : gesloten loods
- Bouwjaar : 1930 (volgens opgaaf opdrachtgever)
- Afmetingen : circa 419 m² (volgens opgaaf opdrachtgever)
- Goothoogte : circa 2,75 m
- Nokhoogte : circa 5 m

Bouwaard

- Opgetrokken in muren van baksteen;
- Houten hangspanten;
- Zadeldak gedekt met golfplaten;
- Betonramen met enkele beglazing;
- Toegankelijk middels dubbele houten draaideuren (2, 5 m).

De schuur was tijdens de opname niet toegankelijk en oogde ongebruikt.
In de bijlage zijn foto's van de schuur opgenomen.

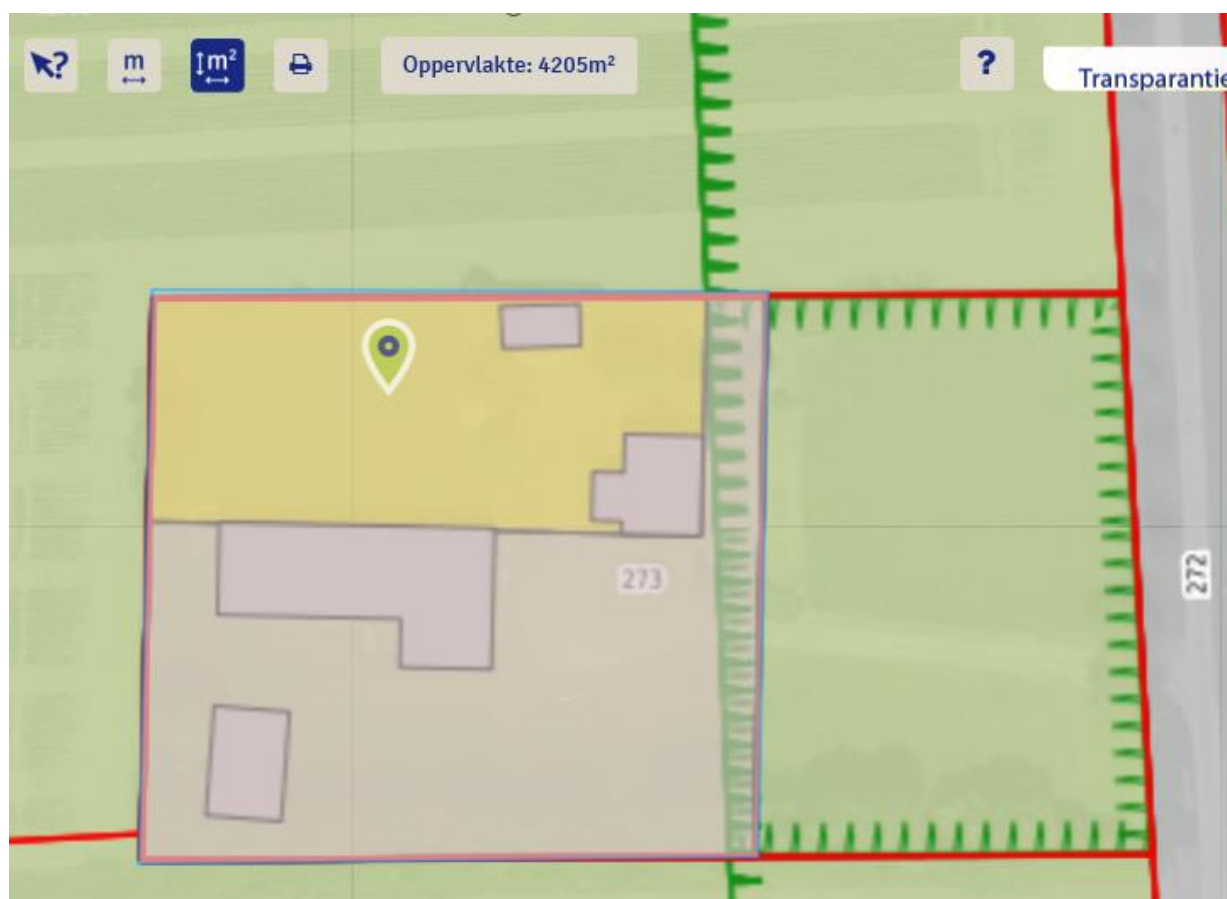


Overige

- Semiverharde oprit
- In de tuin liggen een aantal putdeksels en staat een kast van Brabantse Delta. Uit kadastrale recherche is geen beperkingen en rechten gebleken
- Schuilgelegenheid circa 2 x 1 (asbest)
- Kippenhok circa 4 x 2m (metselwerk wanden , bitumineuze dakbedekking) + uitloop circa 3 x 8 m (hout en fijnmazig gaas, met overkapping)

Ondergrond, erf en tuin

- Totale oppervlakte 6.650 m².
- Waarvan circa 4.200 m² agrarisch bouwvlak.
- Overige 2.450 m² agrarisch gebied, in gebruik als tuin, weide bij woning en oprit. Deels omheind met houten palen en geplastificeerd gaas.



Een transformatie naar Wonen wordt overwogen. Daarbij wordt navolgend gebruik beoogd.

Artikel 4 Wonen

Ter plaatse van deze bestemming zijn de regels uit artikel 26, behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 1.2, voor zover relevant van toepassing, met dien verstande dat de volgende regels aan het wijzigingsplan worden toegevoegd en/of gewijzigd:

Aan artikel 26.1 wordt na lid f het volgende lid toegevoegd onder f2:

F2: kwaliteitsverbetering van het landschap, met dien verstande dat het gebruik en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform de bestemming 'Wonen' alleen is toegestaan indien alle overtollige bebouwing - met uitzondering van de woning - op het perceel, zal worden gesloopt.



Alvorens tot sloop wordt overgegaan dient verzekerd te zijn, dat aan de vereisten uit de Wet natuurbescherming met betrekking tot de soortenbescherming wordt voldaan. Voorts dient de landschappelijke inpassing maximaal 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te zijn aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand te worden gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze regels verstaan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 'Rapportage landschappelijke'.

Artikel 26.2.3 sub a wordt als volgt gewijzigd:

a. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 160 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Op het wijzigingsplan zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 behorende bij het plan zoals genoemd in artikel 1.2, voor zover relevant, van toepassing, met dien verstande, dat aan artikel 37 'Algemene aanduidingsregels' het volgende lid wordt toegevoegd:

37.19 'Overige zone – voorwaardelijke verplichtingen'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichtingen', geldt - in afwijking van de aldaar geldende bestemmingen - dat het gebruik volgens de bestemmingen alleen is toegestaan op voorwaarden, dat de op het perceel aanwezige overtollige bebouwing met uitzondering van de woning is gesloopt en de aanleg conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 'Rapportage landschappelijke inpassing' binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan is aangelegd en ingericht blijft overeenkomstig het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1. Indien niet aan deze verplichtingen wordt voldaan is het als zodanig gebruiken van de gronden in strijd met deze bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Slotregel

Artikel 43 wordt als volgt gewijzigd:

Deze regels worden aangehaald als: regels van het wijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Steenberg, wijziging Kort Eind 1'.

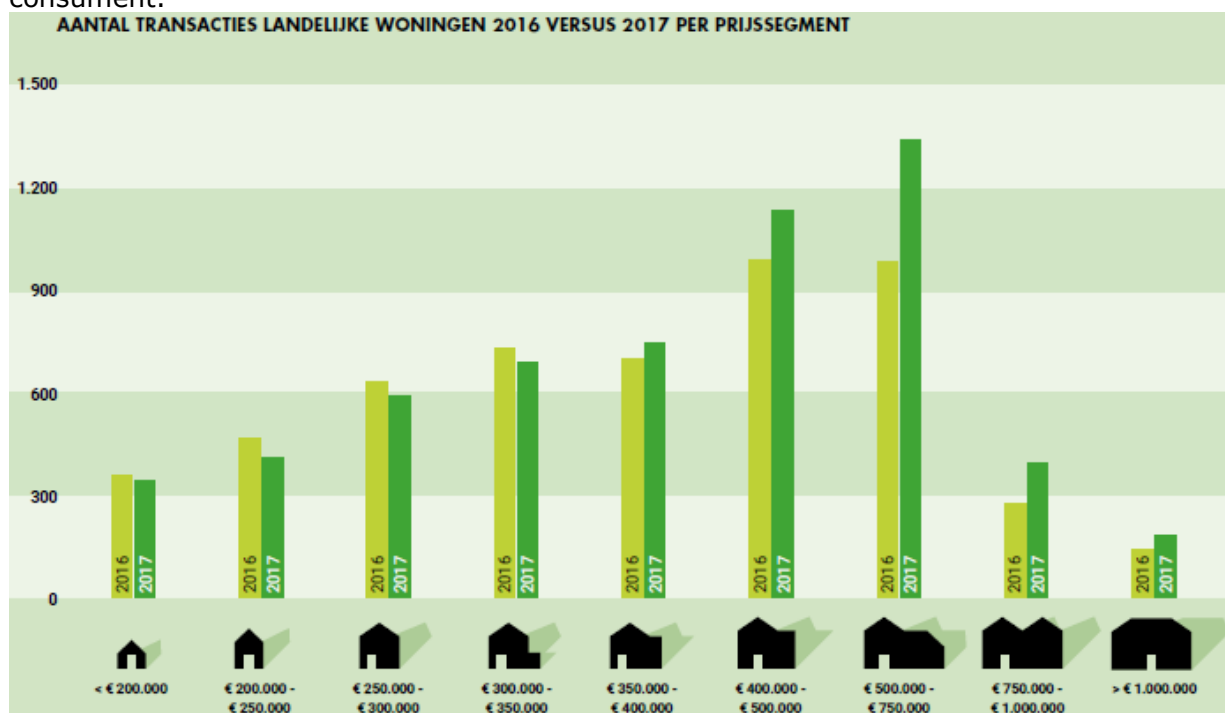


5. OVERWEGINGEN EN ONDERBOUWING VAN DE WAARDE

5.1. Marktsituatie

Meer landelijke woningen in hoge prijssegment verkocht.

De toename van het aantal transacties van landelijke woningen vlakt enigszins af. Waar in 2016 nog 40% meer werd verkocht ten opzichte van het jaar ervoor is dit in 2017 ruim 10%. De toename is volledig toe te schrijven aan het hoge prijssegment. In 2017 zijn er 23% meer landelijke woningen boven de 3,5 ton verkocht dan een jaar eerder. In het segment onder de 3,5 ton was dit juist 7% minder. Dit is ook af te zien aan de stijging van de gemiddelde transactieprijs. Deze is gestegen van € 385.000 in 2016 naar € 415.000 in 2017. Dat er relatief veel dure landelijke woningen zijn verkocht, heeft alles te maken met de krapte in het lage segment. Er komen simpelweg nog maar weinig woningen op de markt onder de 3,5 ton, terwijl er in de duurdere prijsklassen nog ruime keuze is voor de consument.



Het aantal transacties in 2017 van landelijke woningen is verder toegenomen. Vorig jaar werden er 5.830 landelijke woningen verkocht tegenover 5.276 in 2016. De kopers van deze woningen zijn zeer divers. In zijn algemeenheid zijn het doorstromers die al in de nabije omgeving wonen. Voorbeelden van specifieke kopers zijn kleine zelfstandigen, personen die graag zelf paarden willen houden, ondernemers die de woning herbestemmen als zorgvastgoed of als onderkomen voor arbeidsmigranten.

Bron: vastgoedmarkt inbeeld NVM

5.2. Referenties

Als referentie zijn onderstaande transactie in beeld gebracht.

Te Koop:

- Turfbaan 7, Steenberg. Koopprijs € 425.000.
Perceeloppervlakte 1.640 m². Woning gebouwd in 1978, inhoud 487 m³.
- Welbergsedijk 23 25, Steenberg. Koopprijs € 350.000.
Perceeloppervlakte 2.210 m². Woning gebouwd in 1928, inhoud 552 m³.



- Boemdijk 4, Steenberg. Koopprijs € 369.000.
Perceeloppervlakte 7.275 m². woning gebouwd in 1965, inhoud 485 m³, Externe bergruimte 520 m².

Verkocht

- Zoekweg 7, Steenberg. Laatst bekende vraagprijs € 315.000.
Perceeloppervlakte 8.330 m². Woning gebouwd in 1950, inhoud 802 m³.
- Zoekweg 6, Steenberg. Laatst bekende vraagprijs € 325.000.
Perceeloppervlakte 12.135 m². Woning gebouwd in 1830, inhoud 1.780 m³.
- Hoogstraat 13, Steenberg. Laatst bekende vraagprijs € 349.500.
4.760 m² perceeloppervlakte. Woning gebouwd in 1930, inhoud 380 m³.
- Hoogstraat 48, Steenberg. Laatst bekende vraagprijs € 325.000.
1.263 m² perceeloppervlakte. Woning gebouwd voor 1906, inhoud 1.263 m³.

Ruimte voor Ruimte-kavels

- Halsteren, Fort Pinsenweg: 950 m², € 279.500 VON (€ 295/m²)
- Hoogerheide - Verlengde Duinstraat, diverse kavels: 798 m² € 242.000,- VON (€ 303/m²) en 931 m² € 269.000,- VON (€ 288/m²).
- Bouwgrond Woensdrecht, Huijbergen, Buntven: 782 m² € 225.000,- VON (287/m²) en 643 m² € 190.000 VON (€ 295/m²)
- Moerdijk, Willemstad, 661 m² € 224.000,- (€ 338/m²)

Opgemerkt wordt dat deze kavels bouwrijp worden geleverd, vrij op naam. In afwijking op het waarderingsobject hoeft er geen rekening te worden gehouden met overdrachtsbelasting, sloopkosten en kosten bouwrijp maken.

Kosten bouwrijp en woonrijp maken variëren enorm. Gemiddeld moet rekening worden gehouden met € 50 á € 100 per m².

Als referentie voor het agrarische bouwblok wordt verwezen naar akte 69812/4 d.d. 30 december 2016.

Met deze akte wordt een vleesvarkensbedrijf verkocht. Bij de uitsplitsing zijn partijen overeengekomen dat aan het bouwblok ter grootte van één hectare veertien are en vierennegentig centiare (1 ha 14 a 94 ca) een waarde toekomt van € 300.000, zijnde ruim € 26 per m². In de waarde van dit bouwblok is de ondergrond van de woning en tuin niet inbegrepen.



6. CONCEPTRAPPORTAGE EN VOORGAANDE RAPPORTAGES

6.1. Concept rapportage

1. Aanpassingen op conceptrapportage

De conceptrapportage is toegezonden aan opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum:

Volgens de eigenaar zijn er geen wezenlijke veranderingen opgetreden voor of na waardepeildatum.

6.2. Voorgaande rapportages

Door Van Helvoort Rentmeester, taxateur en Raadgever grondzaken is onderhavig taxatie-object niet eerder geheel of gedeeltelijk gewaardeerd.

7. WAARDERING

7.1. Waarderingsmethode

De marktwaarde omvat de onroerende zaken, alsmede alle onroerende installaties en verder onroerende voorzieningen.

Indien het gaat om een onroerende zaak waarvan de waarde wordt bepaald door de exploitatie, brengt dit met zich mee dat de inkomstenbenadering de meest juiste benadering is, ter bepaling van de marktwaarde.

In onderhavige casus betreft het een waardering van een woonobject. De waarde wordt bepaald door de afzonderlijke taxatieonderdelen te waarderen middels de kuberingsmethode rekeninghoudend met de gecorrigeerde vervangingswaarde. Middels de comparatieve waarderingsmethode wordt dit verzoend met vergelijkingstransacties.

7.2. Toelichting op de waardering

Huidige staat:

Momenteel betreft het object een agrarische bouwvlak met woning en schuur.

De woning is gedateerd. Rekening wordt gehouden met renovatiekosten van circa € 200 per m² om tot een goed bewoonbare woning te komen welke voldoet aan de eisen van de tegenwoordige tijd. De woning in de huidige staat wordt getaxeerd op € 200/m².

De schuur kan binnen een agrarische bedrijfsvoering functioneel worden aangewend tbv opslagdoeleinden. Aan de opslag zijn beperkingen zoals afmeting (inrijdhoogte 2,5 m) en klimaat (niet geïsoleerd). De schuur in de huidige staat wordt getaxeerd op € 75/m².

De ondergrond van de woning is agrarisch bestemd deze wordt gewaardeerd op € 85/m². Het resterend bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.200 m². De meeste bouwvlakken zijn groter. De "eerste meters" worden dikwijls het meest intensief benut en het hoogste gewaardeerd. Het bouwvlak wordt gewaardeerd op € 35/m².



Binnen het bestemmingsplan zijn mogelijkheden om het bouwvlak uit te breiden. Deze uitbreiding zal op de overige gronden plaatsvinden. Vandaar het legitiem is om een waarde aan deze gronden toe te kennen die iets hoger ligt dan de agrarische landbouwwaarde. De waarde van de overige grond wordt gewaardeerd op € 10/m².

Waarde bij beoogde woonbestemming.

Hoogst waarschijnlijk zal de woning worden vervangen door nieuwbouw. Daarmee heeft de woning feitelijk geen waarde.

Schuur zal in het kader van de kwaliteitsverbetering moet worden gesloopt. Daarmee vertegenwoordigt de schuur uitgaande van de beoogde woonbestemming geen waarde.

Het bouwblok dat ontstaat met heeft een woonbestemming. Vergelijkend met de referenties is het redelijk om hier een waarde aan toe te kennen van € 225/m². Dit is lager dan de aangehaalde referenties omdat rekening dient te worden gehouden met bouwrijp maak kosten. Verder zijn de referentiekavels kleiner in omvang dan de hier gewaardeerde 1.000 m². Ook is de ligging minder gunstig. De aangehaalde referenties liggen aan de rand van de bebouwde kom en zijn goed bereikbaar. Onderhavig waarderingsobject is gelegen aan een doodlopende weg, nabij een snelweg, gelegen op circa 3 km van het centrum van Steenberg.

Een vergelijk met de objecten Zoekweg 7 en Hoogstraat 13 en 48 leidt tot een vergelijkbaar prijsniveau.

Sloopkosten van stallen met asbesthoudende dakbedekking bedragen € 18 tot € 23 per m², exclusief BTW. Inclusief 21% BTW bedraagt dit € 21,78 tot € 27,83.

(Bron Kwin-Veehouderij 2017-2018, pagina 92)

In deze waardering wordt gerekend met € 25/m² inclusief BTW.



8. WAARDERING PER ONDERDEEL

Per 20 juni 2018 is de waarde als volgt vastgesteld:

Marktwaarde, vrij van huur en gebruik:

agrarische bestemming				
Omschrijving	eenheden	m ¹ /m ² /m ³	prijs per eenheid	waarde
woning	500	m ³	€ 200	€ 100.000
schuur	419	m ²	€ 75	€ 31.425
overige				€ 5.000
ondergrond woning	1000	m ²	€ 85	€ 85.000
overig bouwvlak	3200	m ²	€ 35	€ 112.000
grond bij woning	2450	m ²	€ 10	€ 24.500
Totaal				€ 357.925

woonbestemming				
Omschrijving	eenheden	m ¹ /m ² /m ³	prijs per eenheid	waarde
woning	500	m ³	€ 200	€ 100.000
schuur	0	m ²	€ -	€ -
overige			-	€ -
ondergrond woning	1000	m ²	€ 250	€ 250.000
grond bij woning	1000	m ²	€ 25	€ 25.000
landbouwgrond	4650	m ²	€ 10	€ 46.500
Totaal				€ 421.500

kosten ter realisering woonbestemming	eenheden	m ¹ /m ² /m ³	prijs per eenheid	waarde
sloop schuur	419	m ²	€ 25	€ 10.475
sanering overige			-	€ 5.000
bestemmingswijzigingen incl. onderzoeken				PM
omgevingsvergunningen (zowel sloop als bouw)				PM
leges				PM
				€ 15.475

9. DATERING EN ONDERTEKENING

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kunnen op 20 juli 2018 te Steenberg
/ Rosmalen,

P. van Helvoort

Beëdigd Rentmeester NVR

Register Taxateur oz (RT772763582) en makelaar (L1601.202) Landelijk en Agrarische vastgoed

Geregistreerd in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD)

Ingeschreven in Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

Professioneel lid van RICS – 's werelds leidende kwalificatie op het gebied van professionele standaarden binnen de vastgoedsector.



10. CLAUSULES

Tenzij anders vermeld zijn onderstaande clausules van toepassing:

1. De waardering is gebaseerd op de door opdrachtgever ter beschikking gestelde (financiële) bedrijfsgegevens en een visuele inspectie en opname, rekening houdend met ondermeer ligging, bouwaard, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.

2. In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen (technisch) inspectierapport, doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige en/of technische staat van de getaxeerde zaken. Door Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken wordt er van uitgegaan dat deze zaken naar behoren functioneren.

3. Met eventuele niet zichtbare gebreken is geen rekening gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn verdisconteerd en waarvoor Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken geen aansprakelijkheid aanvaardt.

4. De waardering is mede gebaseerd op door de opdrachtgever of derden verstrekte gegevens.

5. Bij de waardering is er van uitgegaan dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het maken van extra kosten.

6. Tevens is er van uitgegaan, dat uit algemene regelgeving van Overheidswege noch in publiekrechtelijke zin noch in privaatrechtelijke zin beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.

7. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.

8. Er is terzake geen bijzondere informatie ingewonnen, en er is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten. Tevens is er geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, zodat de in het rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden.

9. Bij de waardering is geen rekening gehouden met eventueel voor het milieu of de gezondheid schadelijke effecten die bij gebruik van één of meer van de getaxeerde zaken zouden kunnen optreden en die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

10. De waardering gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.

11. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken. is tevens niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het door Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken opgestelde rapport voor andere doelen dan waarvoor dit is opgesteld.

12. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken aanvaardt met in acht name van het voorgaande ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Elke verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor niet originele rapporten wordt door ons nadrukkelijk uitgesloten.

13. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken zal het rapport niet ter beschikking stellen aan derden, tenzij zulks geschiedt op verzoek van de opdrachtgever dan wel met schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever op een verzoek van Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken. Het op verzoek van de opdrachtgever aan derden ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat wij jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaarden.

14. Behoudens gevallen van opzet of grove schuld aan de zijde van Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken, is Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken niet aansprakelijk en niet gehouden tot enige vergoeding van schade, van welke aard dan ook, waaronder bedrijfsschade, aan roerende of onroerende zaken, dan wel aan personen, zowel bij de opdrachtgever als bij derden.



15. Gelet op de aard, inhoud en strekking van de opdracht gegeven aan Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken, zal de totale aansprakelijkheid van Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken voor de door de opdrachtgever geleden schade uit hoofde van toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad of anderszins, in ieder geval zijn gelimiteerd tot tienmaal het bedrag van het aan de desbetreffende opdracht verbonden en door partijen overgekomen honorarium, courtage, taxatieloon of iedere andere beloning, exclusief omzetbelasting en exclusief in verband met de uitvoering van de overeenkomst gemaakte kosten, met dien verstande dat in alle gevallen steeds als maximum zal hebben te gelden het bedrag waarvoor in het desbetreffende geval recht op uitkering bestaat onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken.

16. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van de onderhoudstoestand zelf of later geconstateerde niet zichtbare gebreken.

17. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken is in geen geval aansprakelijk voor schade die de opdrachtgever lijdt als gevolg van onjuiste inlichtingen of gegevens in het algemeen, hetzij afkomstig van de opdrachtgever, hetzij afkomstig van derden, ongeacht of deze inlichtingen of gegevens in het algemeen in redelijkheid voor juist mochten worden aangenomen. Van Helvoort Rentmeester, Taxateur en Raadgever grondzaken is tevens in geen geval aansprakelijk indien de opdrachtgever informatie van belang voor het waardeoordeel verzwijgt.

18. Een rechtsvordering tot schadevergoeding verjaart vijf jaar na bekend worden van zowel de schade als de vermeende schadelijder.



Bijlage 1: Fotobijlage

