STEENHUIJS
Grondzaken

Taxatierapport

betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake
9e herziening Exploitatieplan Trade Poort Noord te Venlo



RICS the mark of property professionalism worldwide

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Opdrachtgever:
Gemeente Venlo
Postbus 3434, 5902 RK Venlo

Documenteigenschappen:
SH18/101266/concept
Datum: 29 mei 2018

Taxateur:
drs. K.F.J.P. de Bont RT RMT
Mr. ing. C. Habben Jansen RT
Steenhuijs Grondzaken
Brede Haven 6
5211 TL ’s-Hertogenbosch
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. Algemeen 5
1.1 Opdrachtgever, opdracht en instructie 5
1.2 Opdrachtnemer en taxateurs 5
1.3 Onafhankelijkheid taxateurs 6
1.4 Kamer NRVT en taxatietype 6
1.6 Doel van de taxatie 6
1.7 Waardepeildatum en bezichtiging 6
1.8 Taxatiestandaarden 7
1.9 Voorwaarden 7
1.10 Bijzondere uitgangspunten 8
1.11 Concept en track record 8
2. Beschrijving plan en planologie 9
2.1 Venlo als logistieke hub 9
2.2 Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen 9
2.3 Het exploitatieplangebied 11
3. Publiekrechtelijke aspecten 12
3.1 Geraadpleegde informatie 12
3.2 Wet voorkeursrecht gemeenten 12
3.3 Monumenten 12
3.4 Onteigeningsbesluit 12
4. Privaatrechtelijke aspecten 13
4.1 Geraadpleegde informatie 13
4.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied 13
4.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten 13
4.4 Quota, productie- en zakelijke rechten 13
5. Verontreiniging 14
5.1. Bodem- en grondwaterverontreiniging 14
5.2. Asbesthoudende bouwmaterialen 14
6. Algemene uitgangspunten 15
6.1. Juridische uitgangspunten 15
6.2 Taxatietechnische uitgangspunten 16
6.4 Waarderingsmethodieken 18
6.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening 18
6.6 Schattingsonzekerheid 18
7. Grond en waardebepaling 19
7.1 Waarderingsgrondslag 19
7.2 Grondwaarde 19
7.3 Waarderingsmethode 19
7.4 Voorheen bebouwd vastgoed 20
7.5 Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten 20
8. Grondmarkt 21
8.1 Geraadpleegde informatie 21

8.2 De invloed van de regievoerder 21
8.3 Marktsituatie per 1 januari 2018 21
9. Waardering 23
9.1 Complex 23
9.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid 23
9.3 Toegepaste methodiek 23
10. Conclusie inbrengwaarden 31
Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied 32
Bijlage 2. Berekeningen 33

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever, opdracht en instructie

Gemeente Venlo, Postbus 3434, 5902 RK Venlo, vertegenwoordigd door mevrouw F. Arts.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is op 22 januari 2018 (en eerder al per e-mail op 12 januari 2018) opdracht verleend tot het geven van een oordeel of, in relatie tot de voorgenomen 9e herziening van het Exploitatieplan Trade Port Noord, herziening van de eerder getaxeerde inbrengwaarde noodzakelijk was. Voorts is opdracht verstrekt, indien die noodzaak tot hertaxatie aanwezig werd gedacht, tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor de 9e Herziening Exploitatieplan Trade Port Noord (het zogenoemde project "Trade Port Noord") te Venlo, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De genoemde noodzaak is door taxateurs aanwezig geacht en de taxatie is door taxateurs daarna uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever heeft geen instructies gegeven aangaande de opdracht, tenzij deze expliciet in het rapport worden vermeld

1.2 Opdrachtnemer en taxateurs

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken BV, Brede Haven 6, 5211 TL 's-Hertogenbosch. De taxatie is uitgevoerd door:

Mr. ing. C. Habben Jansen RT, beëdigd rentmeester NVR en ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT425322727

en

de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RMT, adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en register taxateur van onroerende zaken, als zodanig ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305 in de Kamer Wonen en in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

De taxateurs verklaren over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt gewaarborgd door naleving van de "Algemene gedrags- en beroepsregels" zoals opgesteld door het NRVT en de "Code of ethical principes for professional valuers" zoals opgesteld door de IVSC en het "RedBook, editie 2017" zoals opgesteld door de RICS.

1.3 Onafhankelijkheid taxateurs

Taxateurs verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. Taxateurs zijn voorts van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen. Opgemerkt wordt wel dat de heer De Bont eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht, te weten eerdere taxaties van inbrengwaarden, ook voor het onderhavige project, en een markttechnische update die daarna is opgesteld. Dit maakt het vorenstaande naar de mening van de taxateurs evenwel niet anders. Het door taxateurs te ontvangen honorarium voorts, is niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.4 Kamer NRVT en taxatietype

Taxateurs zijn van mening dat deze taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het NRVT. Volgens het reglement LAV is er sprake van een volledige taxatie.

1.5 Vereisten NRVT deels buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Onteigeningswet (OW) en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Verwezen wordt dienaangaande en daarbij naar de “Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV”, voor zover daarin wordt gesproken over niet-marktwaardetaxaties (versie juli 2017, te vinden op www.nrvt.nl).

1.6 Doel van de taxatie

De taxatie strekt ter bepaling van de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^0 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de gronden binnen het exploitatieplangebied betreffende het plan “Trade Poort Noord” te Venlo, gemeente Venlo, ten behoeve van het vast te stellen exploitatieplan “Trade Poort Noord”, de 9^e Herziening, door de gemeente Venlo.

1.7 Waardepeildatum en bezichtiging

Op 18 januari 2018 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht achten taxateurs dit voor opdrachtgever niet wenselijk.

De taxatieleer (in het algemeen) schrijft voor dat iedere taxatie uitgevoerd moet worden naar een kenbare waardepeildatum. In de Wro is aangaande een voor inbrengwaarden te hanteren peildatum niets expliciet geregeld. Omdat het exploitatieplan doorgaans zo actueel mogelijk zal zijn gewenst, wordt in de praktijk en om die reden als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarden veelal gehanteerd de datum van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. Omdat die datum nog niet bekend is, is in dit taxatierapport de datum van 1 januari 2018 aangehouden.

1.8 Taxatiestandaarden

Taxateurs verrichten de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaren taxateurs op de hoogte te zijn van en zo veel als mogelijk te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurss (NRVT) en het RICS Redbook, editie 2017, zoals opgesteld door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

1.9 Voorwaarden

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

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateurs wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar zij nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs. Wel zijn de taxateurs is ermee bekend, dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het besluit tot 9e herziening van het exploitatieplan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

De taxatie is te kwalificeren als ‘statutair’ in de zin van art PS1/6.1 van de RICS Taxatiestandaarden 2014 (‘RICS/IVS’) en als wettelijke taxatie en/of taxatie ‘ter voorbereiding op, of gedurende gerechtelijke procedures’ in de zin van de Reglementen BV en LAV van het NRVT, zodat er geen bijzondere - van Wro of Bro of daarop gebaseerde jurisprudentie afwijkende - taxatievoorschriften van RICS of NRVT op de taxatie van toepassing zijn.

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of onderneming een volledige opname of bedrijfsexploitatie-onderzoek plaatsgevonden. De in het exploitatieplangebied gelegen percelen en gebouwen zijn enkel aan de buitenzijde, vanaf de straatzijde bezichtigd, waarmee de corresponderende taxaties zijn uitgevoerd als geveltaxaties.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateurs, kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's, exclusief BTW.

Het is taxateurs niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van overdracht (transportkosten) moeten worden gemaakt. Eventuele kosten dezes, zijn niet opgenomen in dit taxatierapport.

1.10 Bijzondere uitgangspunten

Taxateurs hebben geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

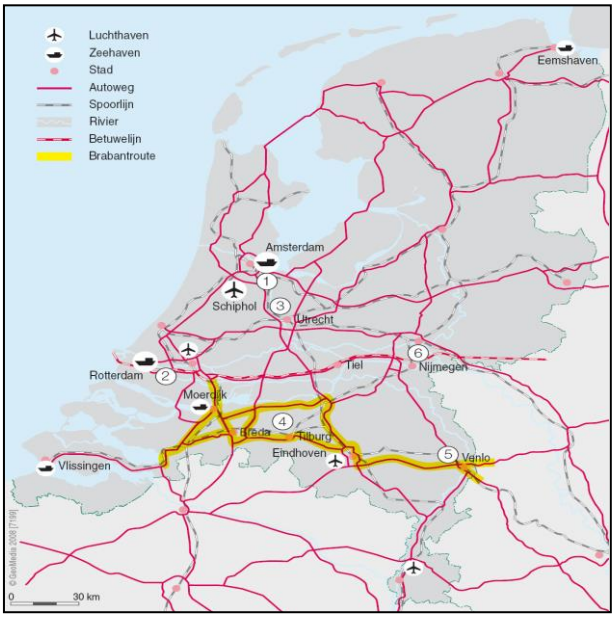
1.11 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 24 mei 2018 aan opdrachtgever een concept toegestuurd ter reactie. De reactie van opdrachtgever betrof enkele taalkundige en feitelijke bemerking die zijn doorgevoerd in het rapport, maar niet hebben geleid tot aanpassing van de waardering.

2. Beschrijving plan en planologie

2.1 Venlo als logistieke hub

De logistieke hub Venlo-Venray heeft inmiddels wereldwijde bekendheid verworven. Venlo-Venray is diverse malen uitgeroepen tot logistieke hotspot van Nederland. In 2018 staat de locatie op nummer 3.



Aanvoerroutes verbinden Venlo met Schiphol en de havens van Rotterdam en Antwerpen. Via de Maas, snelwegen en spoorlijnen richting Duitsland en Italië worden goederen over de rest van Europa verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen, het dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venlo.

In totaal werden in Venlo via water, weg en rails in 2014 265.000 containers overgeslagen. Die capaciteit wordt, als gevolg van de containerterminal aan de Maas, uitgebreid met ruim 400.000 containers. Venlo moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. Dientengevolge is men thans ook doende met de uitbreiding van de railcapaciteit. In 2017 is gestart met de bouw van een nieuwe (derde) railterminal.

In Greenport Venlo wordt in het bijzonder ruimte geboden aan de sectoren logistiek en agro & food Daarnaast is de regio in omvang het tweede tuinbouwgebied van Nederland. Er zijn circa 3.000 tuinbouwbedrijven die hun producten op de veiling van Venlo aanbieden. Om bedrijven beter te kunnen accommoderen is Fresh Park Venlo in ontwikkeling gebracht en staat het daarnaast gelegen GreenPark Venlo, het voormalige terrein van de Floriade 2012, in ontwikkeling genomen.

2.2 Het project Trade Port Noord op hoofdlijnen

Greenport Venlo is een werklandschap binnen een gebied van circa 5.400 hectare gerealiseerd, gebaseerd op de gebiedsvisie zoals deze is vastgelegd in het Masterplan en de structuurvisie Klavertje 4/Greenport Venlo. De kern van het werklandschap wordt gevormd door Trade Port Noord (TPN). Het project Trade Port Noord ligt op het grondgebied van zowel de gemeente Venlo als Horst aan de Maas. Ontwikkelingsbedrijf Geenport Venlo werkt op basis van een anterieure overeenkomst met beide gemeenten aan de ontwikkeling en uitgifte van Trade Port Noord. Trade Port Noord geeft invulling aan de vraag voor bedrijvigheid binnen de sectoren logistiek en agro & food. Daarnaast biedt Trade Port Noord ruimte aan de maakindustrie.

Het plangebied van bedrijventerrein Trade Port Noord, omvat op grondgebied van de gemeente Venlo de vigerende bestemmingsplannen; Trade Port Noord Venlo; Trade Port Noord klaver 1 oost; Trade Port Noord klaver 1 west; herziening Klaver 2-3 en herziening Klaver 4. Het stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied omvat circa 202 hectare (uitgeefbaar) bedrijventerrein. Het bruto bestemmingsplangebied is 289 hectare groot.

De taxatieopdracht heeft uitsluitend betrekking op het exploitatieplangebied, hetgeen slechts een gedeelte van de bestemmingsplannen betreft en op de kaart hiervoor met blauwe omranding is aangegeven. Getaxeerd is het exploitatieplangebied en dat gebied beslaat circa 99 hectare. Voor de exacte afbakening in oppervlakte en op perceelsniveau, wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het daarin opgenomen waarderingsschema tevens de exacte objectafbakening (‘het getaxeerde’) aangeeft.

Het bedrijventerrein sluit direct aan op het bestaande Trade Port West. Aan de oostzijde grenst Trade Port Noord aan het (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken. Centraal door het plangebied ligt de Greenportlane, die juridisch/planologisch mogelijk is gemaakt middels een provinciaal inpassingsplan. De Greenportlane ontsluit het plangebied op de A73, en via de Eindhovenseweg op de A67.

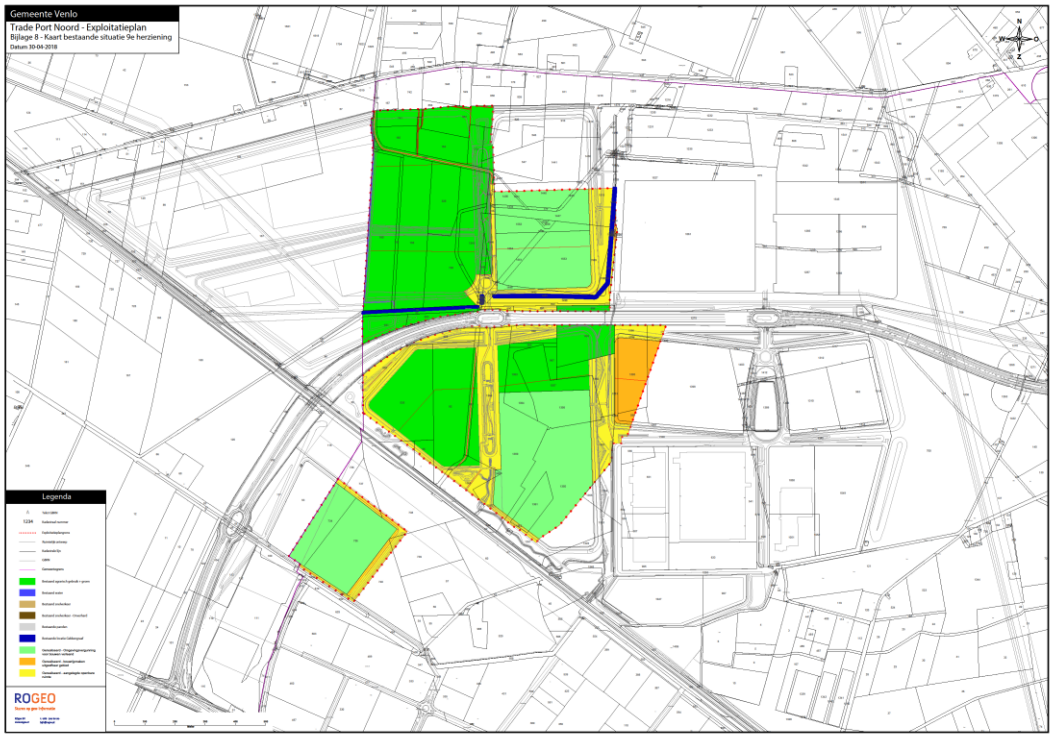
De bestemmingsplannen vervat in de planstukken bestaan uit de verbeelding, de regels en de toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende karakter van het bestemmingsplan.



Verbeelding met legenda bij het bestemmingsplan ‘Trade Port Noord’

2.3 Het exploitatieplangebied

In het waarderingsoverzicht, in bijlage 2 zijn, per perceel dat in het plangebied is gelegen, de oppervlakten daarbinnen genoemd alsmede de door de taxateurs uit de kadastrale uittreksels gebleken eigenaren. Het getaxeerde is met het waarderingsoverzicht afgebakend.



Kaart bestaande situatie 9e herziening

3. Publiekrechtelijke aspecten

3.1 Geraadpleegde informatie

Taxateurs hebben geen specifiek onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende bestemmingen per perceel. Wat betreft de bebouwde percelen en de reeds gesloopte opstallen, gaan taxateurs ervan uit dat het gebruik van die reeds gesloopte opstallen paste binnen het destijds vigerende planologische regime.

3.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Diverse gronden in het plangebied zijn aangewezen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten..

3.3 Monumenten

In het plangebied is volgens de gemeente géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:
- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

3.4 Onteigeningsbesluit

Op 31 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Venlo een onteigeningsbesluit genomen voor de percelen Venlo, sectie X, nummers 693 en 694. Deze percelen liggen binnen het exploitatieplangebied.

4. Privaatrechtelijke aspecten

4.1 Geraadpleegde informatie

Van de gemeente Venlo zijn diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen, kadastrale informatie van de (gedeeltelijk) in het plangebied gelegen percelen en informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is, met betrekking tot de in het plangebied voormalig aanwezig bebouwing, van de gemeente informatie ontvangen over deze bebouwing en de wijze van gebruik, alsmede over reeds door de gemeente in het plangebied gedane transacties.

4.2 Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

De gemeente heeft in het verleden tevens al vastgoed binnen het exploitatieplangebied gekocht, waarvan de volgende percelen bebouwd waren met de volgende objecten en adressen. De opstallen zijn inmiddels gesloopt:

1. Heierhoevenweg 16
2. Heierhoevenweg 16A
3. Heierhoevenweg 18
4. Heierhoevenweg 20
5. Heierhoevenweg 22
6. Heierhoevenweg 24

4.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

In het exploitatieplangebied zijn de Rotterdam-Rijn Pijpleidingen gelegen en een hoofdtransport-rioolwaterleiding, die evenwel beide zullen worden ingepast in de herontwikkeling. De zakelijke rechten die er liggen en houden zijn gevestigd, zullen in beginsel worden gerespecteerd, zo hebben taxateurs van de gemeente begrepen. Invloed op de (ruwe bouwgrond)waarde van de percelen wordt – als uitgangspunt – dan niet aanwezig geacht.

Door taxateurs is geen (nader) onderzoek gedaan naar eventueel overige met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Als uitgangspunt voor dit taxatierapport is gehanteerd afwezigheid van mogelijk waarde-beïnvloedende effecten voor de getaxeerde onroerende zaken vanwege voornoemde lasten, behoudens hetgeen op aangeven door de gemeente dienaangaande in dit rapport is opgenomen.

4.4 Quota, productie- en zakelijke rechten

Taxateurs hebben geen onderzoek gedaan naar mogelijke quota en productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen daarvan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn deze niet overwogen (uitgangspunt). Gezien de aard en gebruik van de gronden binnen het exploitatieplangebied lijkt dit ook niet in de rede te liggen.

5. Verontreiniging

5.1. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ten behoeve van de aankoop van diverse percelen binnen het ontwikkelgebied Trade Port Noord, zijn sinds het jaar 2000 diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van al deze onderzoeken zijn meegenomen voor de vaststelling van de gemiddelde bodemkwaliteit van dit gebied t.b.v. de ontwikkeling van de Bodemkwaliteitskaart (BKK) van Venlo. Deze BKK-Venlo en de bijbehorende bodembeheernota zijn in juni 2010 door het college van burgemeester en wethouders van Venlo vastgesteld. Uit de BKK valt af te leiden dat het gebied waarbinnen TRADE PORT NOORD is gesitueerd binnen de bodemkwaliteitszone "Buitengebied zand/Ontwikkeling na 1990" valt. Van deze zone voldoet de bodemkwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond bij onverdachte locaties aan de "Achtergrondwaarde 2000".'. Op basis hiervan wordt er door taxateurs van uit gegaan dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik als bedrijventerrein zonder rekening te houden met saneringen.

5.2. Asbesthoudende bouwmaterialen

Taxateurs hebben geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke asbesthoudende bouwmaterialen op of in de bodem. In dit rapport is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit relevante invloed heeft op de waarde (uitgangspunt).

6. Algemene uitgangspunten

6.1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient onder meer voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

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

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden en de reeds geamoveerde opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden / vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden 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 en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

6.2 Taxatietechnische uitgangspunten

Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 OW.

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVT wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van eventuele bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamer-reglementen (LAV) van het NRVT niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Venlo die de verwerving van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein Trade Port Noord te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt.

Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren en gaan exploiteren. Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend geval 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Venlo wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. En ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f i**n de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks nog betekenis gegeven.

6.3 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde waardebegrip. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de Onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten bij de waardebepaling die naar de mening van taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper zouden in alle redelijkheid handelen.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Er wordt geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten, hebben taxateurs éérst bepaald wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn onverhuurd en de onbebouwde objecten zijn onverpacht, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik door koper.
- Uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde). De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde en voorheen bebouwde objecten, zijn naar de mening van de taxateurs in casu gelegen in de mogelijkheden tot het (destijds) bestaande gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de (immer) onbebouwde (gebleven) percelen zijn volgens de taxateurs gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan Trade Port NoordTrade Port Noord. Taxateurs schatten in dat deze gebruiken als de meest optimale gebruiken moeten worden betiteld.

6.4 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden taxateurs de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het taxateurs uitermate lastig, waarbij zij veel ervaring zullen moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateurs hebben in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

6.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komen taxateurs aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

6.6 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

7. Grond en waardebepaling

7.1 Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande de door de gemeente Venlo nog gewenst te verwerven gronden, hebben taxateurs van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat de gemeente in onderhandeling is met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Voor enkele gronden is een onteigeningsbesluit door de gemeente genomen en voor andere bestaat een voornemen om een dergelijk besluit te nemen. Derhalve is er een concreet voornemen om gronden te gaan onteigenen in het kader van de Onteigeningswet.

Voor de gemeente gesloopte bebouwde objecten, hebben taxateurs voorts van opdrachtgever begrepen dat die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis en voorts dat de nog te verwerven bebouwde objecten ook op onteigeningsbasis zullen worden getracht te verwerven. Om die reden is er door de taxateurs voor geopteerd om voor de (inmiddels gesloopte) bebouwde objecten en de vorengenoemde percelen schadeloosstellingen zoals bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet als inbrengwaarde te hanteren.

7.2 Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateurs, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door de taxateurs gewaardeerd op **€ 23,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij de taxateurs beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Venlo en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door de taxateurs gebruikte referenties worden verder in het rapport nader toegelicht.

7.3 Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateurs prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil, geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateurs voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hem beschikbaar zijn, zien taxateurs af van toepassing van een residuele grondwaardemethode. Terzijde merken taxateurs op dat dit in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO).

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

7.4 Voorheen bebouwd vastgoed

Voor de voorheen bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent of ontleende de hoogste waarde zich naar de mening van taxateurs aan het voormalige gebruik. Taxateurs konden uiteraard geen opname meer maken voor de reeds gesloopte bebouwing en hebben dienaangaande gebruik gemaakt van de omschrijvingen uit de volgende taxatierapporten:

- taxatierapport Heierhoevenweg 16 Grubbenvorst, Van Hoven en Oomen, d.d. aug 2000;
- berekening schadeloosstelling Heierhoeveweg 20, Van Hoven en Oomen, d.d. juli 2005;
- taxatierapport Heierhoeveweg 16a, 18 en 22, Van Hoven en Oomen, d.d. april 2009.

In die taxatierapporten zijn voor de in casu relevante adressen, ook de op dat moment nog niet gesloopte objecten, (object)omschrijvingen opgenomen en uit bestudering door taxateurs zijn hen ook geen kennelijk evidente onjuistheden in het rapport gebleken ten aanzien van de daarin opgenomen waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Op grond van artikel 6.2.3, sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro daarbij, maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaardetaxatie sprake kan zijn van weliswaar reeds gesloopte opstallen, maar dat de waarde daarvan in ongesloopte staat als inbrengwaarde dient te worden geraamd. Vereist is bij het vorenstaande dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort, de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. Voor wat betreft de waarde van gesloopte opstallen geldt dat deze evengoed tot de raming van de inbrengwaarde moet worden gerekend. Voor de in casu gesloopte opstallen, zijn taxateurs van neming dat dit aan de hand is. De locaties waar de door taxateurs getaxeerde voormalige opstallen in kwestie stonden, liggen immers allemaal binnen het exploitatieplangebied en deze opstallen konden niet gehandhaafd worden vanwege door de gemeente gewenste realisatie van het thans vigerende bestemmingsplan (met herzieningen) ten aanzien waarvan ook de herziening van het exploitatieplan in procedure zal worden gebracht. Daarmee is volgens taxateurs voldoende aannemelijk dat de sloop van die opstallen dus noodzakelijk was. Om de waarde van de opstallen per waardepeildatum van 1 januari 2018 te kunnen bepalen, moet de (fysieke) toestand ervan overigens direct voor het slopen of op het moment van aankoop van de opstal, in wezen - bij gesloopte opstallen is dat dus fictief - worden gereconstrueerd en bepaald moet vervolgens door taxateurs worden wat de waarde van die opstal op de waardepeildatum voor dit taxatierapport over de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aanname en in dit taxatierapport een bijzonder uitgangspunt.

7.5 Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten

Taxateurs hebben geen zelfstandig onderzoek gedaan naar kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten (anders dan eventueel expliciet in dit rapport vermeld), waaronder ook te verstaan die voor eventuele huur- en pachtontbinding. Taxateurs zijn door de gemeente Venlo in kennis gesteld van gemaakte kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten. Deze kosten zijn opgenomen in het overzicht in bijlage 2.

8. Grondmarkt

8.1 Geraadpleegde informatie

Taxateurs hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

8.2 De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Venlo, heeft invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans -en al geruime tijd- uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateurs voorzien en verwachten evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

8.3 Marktsituatie per 1 januari 2018

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert thans sterk van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business vooral voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. Mede door de grote vraag, nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand daarom nog wel verder toe. Op 1 januari 2017 was het aanbod voor bedrijfsruimte in nagenoeg elke regio dan ook stevig gedaald. Dit kent een achtergrond met twee redenen. Ten eerste toont het opnamevolume al voor het tweede jaar op rij (in 2016) een hoog niveau, daarnaast bestaat de voornaamste opname ook uit effectieve opnames. Bedrijven zijn vaak niet zozeer op zoek naar een nieuwe locatie als vervanging van de huidige locatie, maar zijn vaker op zoek naar uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt er wel bedrijfsruimte uit de markt genomen, terwijl er geen nieuwe bedrijfsruimte beschikbaar komt voor verhuur of verkoop.
Aan de start van het jaar 2018, meldt Cushman & Wakefield voorts dat voor het gehele jaar 2017 de opname van bedrijfsruimte op een recordhoogte is uitgekomen, waarbij de leegstand is afgenomen tot nog slechts 2,8% van landelijke voorraad. Door deze organisatie wordt zelfs gewaarschuwd dat dit niveau onder de norm ligt van een gezonde bedrijfsruimtemarkt.

Bedrijfsruimtemarkt Limburg

De markt voor bedrijfsruimte in Limburg behoort tot de grootste en meest dynamische van Nederland. De regio ligt strategisch tussen de Nederlandse Mainports en het Europese achterland en kan rekenen op grote belangstelling van logistieke dienstverleners en haar opdrachtgevers. De opname manifesteert zich vooral in de vorm van grootschalige nieuwbouw op maat gemaakt voor de aankomende huurder (build-to-suit).

In 2017 daalde in Limburg de voorraad aan beschikbare vierkante meters met 1,4% in totaal terwijl de opname(vraag) met zo'n 20% steeg. Er werd meer bedrijventerrein verkocht dan nieuw geproduceerd, een en ander vooral aangevoerd door de regio's Weert en Venlo, gevolgd door Heerlen en Maastricht. De transactieprijzen per vierkante meter voor nieuw te bebouwen bedrijventerrein bleven in 2017 nagenoeg gelijk. Er lijkt voorlopig geen maat te staan op de transactiedynamiek van de Limburgse bedrijfsruimtemarkt. Ook voor 2018 wordt een soortgelijk beeld verwacht.

Nog steeds werd, net als in 2015 en 2016 de opname in (noord/noordoost)Limburg vooral gestuwd in de sectoren voor transport en logistiek.

Bron: 7A National Picture of The Netherlands Januari 2018 (Cushman & Wakefield), Dynamis (Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2017)

Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwvolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland. Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten.

Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten echter nog niet uitgegaan van een scenario als dit, waardoor ook voor het jaar 2017 met doorloop naar 2018 uit wordt gegaan van sterke opname vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren.

Bron: Dynamis (Sprekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

9. Waardering

9.1 Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, hebben naar de mening van taxateurs toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan bedrijvenpark.

9.2 Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan ‘toevallige’ bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateurs is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

9.3 Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd of, voormalig bebouwd vastgoed betreft, hebben taxateurs reeds aangegeven dat daarvoor volgens hem de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door taxateurs tot stand zijn gekomen, zijn hierna weergegeven..

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn geschat op € 23,- per vierkante meter. Eerst en vooral hebben taxateurs zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten.

Overwogen zijn de volgende transacties en prijstellingen:

Transactie

Verkoper	: C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 e.a.
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 938 ter grootte van 0.00.01 ha en Venlo X 945 ter grootte van 0.15.86 ha (totaal 0.15.87 ha)
Datum akte	: 13 maart 2015
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Enkele opstalrechten t.b.v. nutsvoorzieningen aanwezig. Kettingbeding voor grond tussen TPN en A73 (10 jaar lang MWC) en verplichting tot natuurcompensatie gaan mee over op koper.
Opmerking:	Deze transactie is door taxateurs niet als objectief referent overwogen, een en ander vanwege de MWC en verplichting tot natuurcompensatie.

Transactie

Verkoper	: Provincie Limburg
Koper	: C.V. Trade Port Noord
Percelen	: Venlo X 948 ter grootte van 0.40.99 ha, Venlo X 849 ter grootte van 0.08.54 ha en Venlo X 959 ter grootte van 0.05.97 ha (samen 0.55.50 ha)
Datum akte	: 13 maart 2015
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg. Belast met opstalrecht tbv. nutsvoorzieningen

Transactie

Verkoper	: M.M.H.M. Verstegen
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Sevenum S 730 en 727, groot 0.44.50 ha
Datum akte	: 13 april 2017
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg.

Transactie

Verkoper	: H.R.M. Verheagh en J.G.M. Readts
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Sevenum S 725, U 91 en Z149, groot 10.24.11 ha
Datum akte	: 21 april 2017

Transactieprijs	: € 10,- per centiare met € 11,- nabetaling bij onherroepelijke bestemmingswijziging (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg. Belast met opstalrecht tbv. nutsvoorzieningen

Transactie

Verkoper	: Staatsbosbeheer
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Venlo X149, groot 0.18.19 ha
Datum akte	: 16 juni 2017
Transactieprijs	: € 20,- per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg.

Transactie

Verkoper	: H.R.M. Verheagh en J.G.M. Readts
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Sevenum S 167, groot 7.01.60 ha
Datum akte	: 20 november 2017
Transactieprijs	: € 22,50 per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg.

Transactie

Verkoper	: Hoeve Rosa B.V.
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Sevenum S 167, groot 32.70.96 ha
Datum akte	: 5 januari 2018
Transactieprijs	: € 22,93 per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN)
Kenmerken	: cultuurgrond
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg. Belast met opstalrecht tbv. nutsvoorzieningen

Transactie

Verkoper	: J.Th.M. Tielen
Koper	: Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo
Percelen	: Sevenum S 743, groot 0.64.25 ha
Datum akte	: 26 januari 2018
Transactieprijs	: € 22,50 per centiare (voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden in TPN) en € 12.500 voor schuurtje.
Kenmerken	: cultuurgrond met een schuurtje
Bijzonderheden	: Belast met publiekrechtelijke beperkingen (Expoitatieplan) en Wvg.

Beschikking (verkrijging van prijs-oordeel Wvg)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Gemeente Venlo
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Datum beschikking	: 6 augustus 2014
Vastgestelde prijs	: € 23,- per centiare voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden TPN (voor 2.60.16 ha, rest is grond voor Green Port Lane (onteigend voor € 20,- per centiare))
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	:Bestemmingen voor TPN zijn 'Bedrijventerrein' en 'Groen' , als complex 40d OW gewaardeerd.

Vonnis (onteigening)

Door	: Rechtbank Limburg
Koper	: Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Provincie Limburg
Perceel	: Venlo X 97 ter grootte van 3.48.25 ha
Peildatum	: 29 juli 2013
Vastgestelde prijs	: € 20,- per centiare voor grond met Green Port Lane (voor 0.88.09 ha, rest is grond voor TPN)
Kenmerken	: bouwland agrarisch
Bijzonderheden	: Niet als complex 40d OW met TPN gewaardeerd, in lijn met onteigeningsrechtspraak per 29 juli 2013, is bestemming 'Verkeer' ten behoeve van Green Port Lane bij waardebepaling geëlimineerd, verwachtingswaarde.

Buiten het grondgebied van de gemeente Venlo, hebben taxateurs ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond, een en ander ook nu hem niet is gebleken van transacties van recentere makelij dan die hiervoor genoemd. Daarmee zijn de genoemde transacties de meest recente transacties en kunnen deze naar de mening van taxateurs nog (steeds) bepalend worden geacht voor de waarde van de ruwe bouwgrond. Taxateurs zijn daarbij wel van mening dat de destijds marktconform geachte betaalde grondprijzen in perspectief moeten worden geplaatst en gecorrigeerd voor marktontwikkelingen. De krediet- en economische crisis heeft een groot effect gehad op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en ook op de prijzen die aan ruwe bouwgrond daartoe werden betaald. Veel plannen voor nieuwbouw zijn ofwel vertraagd geraakt in de crises, ofwel geannuleerd en dit heeft tot gevolg (gehad) dat de vraag naar en verkoop van 'warme' gronden sterk is afgenomen geweest.
Momenteel ontstaat er naar het oordeel van taxateurs echter weer een nieuw evenwicht in de prijsvorming van ruwe bouwgrond en worden de vooruitzichten voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen snel beter. Evengoed bestaan er desalniettemin nog steeds vaak langere doorlooptijden van plannen en moeten hoge(re) rentekosten worden verdisconteerd. Dit is ook aan de orde voor Trade Port Noord. Met het vorenstaande is rekening gehouden, in die zin dat naar de mening van taxateurs de huidige tendens in de vastgoedmarkt, kenmerkend waarvoor nu weer is een stijgende lijn in prijsvorming voor de meeste soorten vastgoed, naar zijn mening nog steeds in wat defensieve mate moet worden omgegaan voor zover het ruwe bouwgrondprijzen betreft. Omdat de hiervoor genoemde transacties en prijsstellingen voor taxateurs niet geheel afdoende waren om comfortabel de waarde voor ruwe bouwgrond te schatten, hebben onderstaande projectmatige vergelijkingen taxateurs tevens gediend bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond.

Bedrijventerrein Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1) te Horst aan de Maas

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017, taxatierapport van 8 juni 2017
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling 4e kwartaal 2017 (verwacht)
- Exploitatieplangebied: circa 61,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 67% (41 ha)
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in april 2017
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijzen per 2013: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijzen per 2015: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijzen per 2015: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49 ,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijzen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171 ,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijzen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172 ,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijzen per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijzen per peildatum: referentie aan € 175 ,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per vierkante meter ruwe bouwgrond (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 tot 7.500 vierkante meter. De uitgifteprijzen liggen in de bandbreedte van 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 vierkante meter tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond). Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driekhoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 vierkante meter tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

9.4 Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

In vergelijking met de hiervoor genoemde transacties van voor 15 november 2015 (peildatum van taxatierapport 6e herziening TPN, waarde bepaald op € 23,- per vierkante meter), de Wvg-prijsstelling door de Rechtbank Roermond in 2016 (waarde bepaald op € 23,- per vierkante meter) en ook de huidige beschreven markt voor (logistieke) bedrijventerreinen hebben de taxateurs de recente transacties binnen het exploitatieplangebied en de vastgoedinformatie buiten het exploitatieplangebied beoordeeld. De taxateurs hebben geconstateerd dat deze op een vergelijkbaar niveau bevinden.

Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, menen taxateurs voor het onderhavige exploitatieplangebied van Trade Port Noord uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per waardepeildatum van 1 januari 2018 van € 23,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die eerder in dit rapport is omschreven en maken dat taxateurs thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komen.
Taxateurs hechten er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van hun ervaring en kennis.

10. Conclusie inbrengwaarden

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 2.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden ruwe bouwgronden:	€ 21.127.386
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende ondergrond:	€ 2.157.702
3. Sloopkosten(*)	€ 88.800
4. Kosten van sanering van verontreiniging(*)	--
5. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	€ 46.911
6. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 352.000

Totale bruto inbrengwaarde:	**€ 23.772.799**

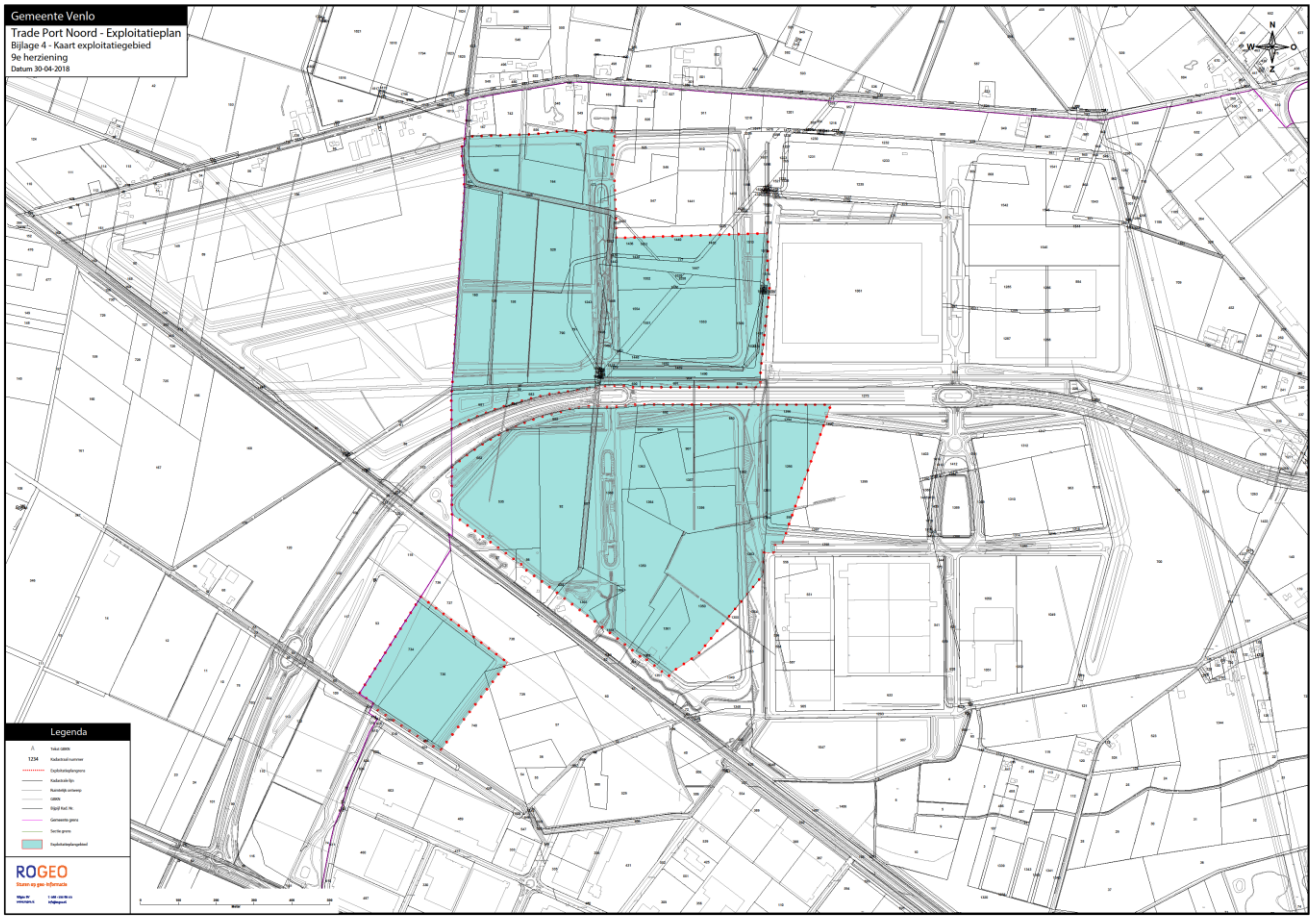
(*): Deze kostenposten zijn door deskundige niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap en opgemaakt te Den Bosch d.d. 29 mei 2018.

C. Habben Jansen

K.F.J.P. de Bont

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied



Bron: Trade Port Noord - Exploitatieplan 9e herziening (Exploitatieplangebied)

Bijlage 2. Berekeningen

Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	kadastraal kenmerk	kadastrale oppervlakte	getaxeerd binnen EP	waarde ruwe bouwgrond	vermogens-waarde (OW)	kosten vrijmaken rechten	bijkomende schaden (OW)	sloopkosten	totaal	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01357G0000	183	183	€ 4.209				€	4.209	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01357G0000	13.923	13.923	€ 320.229				€	320.229	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01356G0000	8.318	8.318	€ 191.314				€	191.314	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01357G0000	8.195	8.195	€ 188.485				€	188.485	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01356G0000	12.014	12.014	€ 276.322				€	276.322	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01357G0000	246	246	€ 5.658				€	5.658	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01356G0000	346	346	€ 7.958				€	7.958	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01356G0000	61	61	€ 1.403				€	1.403	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01362G0000	540	540	€ 12.420				€	12.420	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01361G0000	10.646	10.646	€ 244.858				€	244.858	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01362G0000	67	67	€ 1.541				€	1.541	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01361G0000	563	563	€ 12.949				€	12.949	
13	13	PROLOGIS REALTY LXVI B.V.	VLO00X 00735G0000	47.031	47.031	€ 1.081.713				€	1.081.713	
2	2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00736G0000	496	496	€ 11.408				€	11.408	
2	2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00737G0000	2.117	2.117	€ 48.691				€	48.691	
2	2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00738G0000	2.076	2.076	€ 47.748				€	47.748	
2	2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00739G0000	1.137	1.137	€ 26.151				€	26.151	
2	2.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00740G0000	7.047	7.047	€ 162.081				€	162.081	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	9.384	9.384	€ 215.832				€	215.832	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	760	760	€ 17.480				€	17.480	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01365G0000	10.793	10.793	€ 248.239	€ 34.800		€ 13.000	€ 5.300	€ 301.339	gedeelte van Heierhoevenweg 22 met enige opstallen, rest ruwe bouwgrond
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01366G0000	267	267	€ 6.141				€	6.141	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00086G0000	3.828	3.828		€ 185.000		€ 32.000	€ 34.500	€ 251.500	gedeelte van Heierhoevenweg 24 met enige opstallen
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00087G0000	589	589							gekoppeld aan Heierhoevenweg 24 (verwerkt in X86)
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00092G0000	47.914	47.914	€ 1.102.022				€	1.102.022	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01358G0000	2.445	2.445		€ 258.000		€ 142.500	€ 27.500	€ 428.000	gedeelte van Heierhoevenweg 20 met enige opstallen
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01359G0000	7.266	7.266	€ 167.118				€	167.118	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00535G0000	52.216	52.216	€ 1.200.968				€	1.200.968	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00682G0000	8.406	8.406	€ 193.338				€	193.338	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00685G0000	6.927	6.927	€ 159.321				€	159.321	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00687G0000	5.691	5.691	€ 130.893				€	130.893	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00688G0000	1.090	1.090	€ 25.070				€	25.070	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01358G0000	2.616	2.616	€ 60.168				€	60.168	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01360G0000	44.892	44.892	€ 1.032.516				€	1.032.516	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01359G0000	30.101	30.101	€ 692.323				€	692.323	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00692G0000	8.800	8.800	€ 202.400				€	202.400	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01383G0000	6.316	6.316	€ 145.268				€	145.268	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 01384G0000	6	6	€ 138				€	138	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	6.321	6.321	€ 145.383				€	145.383	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00965G0000	2.068	2.068	€ 47.564				€	47.564	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00967G0000	3.483	3.483	€ 80.109				€	80.109	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01363G0000	6.673	6.673	€ 153.479				€	153.479	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01364G0000	6.123	6.123	€ 140.829				€	140.829	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01382G0000	17.943	17.943	€ 412.689				€	412.689	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 01381G0000	103	103	€ 2.369				€	2.369	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01383G0000	6.580	6.580	€ 151.340				€	151.340	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	13.856	13.856	€ 318.688				€	318.688	
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	1.806	1.806	€ 41.538				€	41.538	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01351G0000	695	695		€ 26.000		€ 14.000	€ 9.500	€ 49.500	gedeelte van Heierhoeveweg 18 met enige opstallen
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	18.804	18.804	€ 432.492				€	432.492	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01351G0000	341	341		€ 75.000		€ 14.000	€ -	€ 89.000	gedeelte van Heierhoeveweg 16a
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	1.334	1.334	€ 30.682				€	30.682	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01351G0000	418	418		€ 119.000		€ 21.500	€ 12.000	€ 152.500	gedeelte van Heierhoevenweg 16 met enige opstallen
8	8	KLAVER IV DEVELOPMENT B.V.	VLO00X 01350G0000	1.925	1.925	€ 44.275				€	44.275	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00162G0000	396	396	€ 9.108				€	9.108	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00165G0000	9.610	9.610	€ 221.030				€	221.030	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00173G0000	6.481	6.481	€ 149.063				€	149.063	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00547G0000	1.246	1.246	€ 28.658				€	28.658	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00686G0000	180	180	€ 4.140				€	4.140	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00690G0000	1.055	1.055	€ 24.265				€	24.265	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00691G0000	2.373	2.373	€ 54.579				€	54.579	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00741G0000	7.608	7.608	€ 174.984				€	174.984	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01441G0000	1	1	€ 23				€	23	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01440G0000	8.839	8.839	€ 203.297				€	203.297	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01437G0000	671	671	€ 15.433				€	15.433	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01436G0000	3.413	3.413	€ 78.499				€	78.499	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01505G0000	27	27	€ 621				€	621	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01506G0000	32	32	€ 736				€	736	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01515G0000	122	122	€ 2.806				€	2.806	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01516G0000	2	2	€ 46				€	46	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01517G0000	159	159	€ 3.657				€	3.657	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01485G0000	221	221	€ 5.083				€	5.083	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01486G0000	28	28	€ 644				€	644	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00790G0000	42.608	42.608	€ 979.984				€	979.984	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01243G0000	16.593	16.593	€ 381.639				€	381.639	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01446G0000	481	481	€ 11.063				€	11.063	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00825G0000	3.072	3.072	€ 70.656				€	70.656	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00857G0000	18.807	18.807	€ 432.561		€ 40.000		€	472.561	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00904G0000	3.564	3.564	€ 81.972				€	81.972	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01446G0000	185	185	€ 4.255				€	4.255	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01554G0000	11.292	11.292	€ 259.716				€	259.716	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01446G0000	3.309	3.309	€ 76.107				€	76.107	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01552G0000	7.894	7.894	€ 181.562				€	181.562	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01432G0000	3	3	€ 69				€	69	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01551G0000	4.271	4.271	€ 98.233				€	98.233	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01550G0000	65	65	€ 1.495				€	1.495	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01553G0000	39.968	39.968	€ 919.264				€	919.264	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01509G0000	10.535	10.535	€ 242.305				€	242.305	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01523G0000	2.076	2.076	€ 47.748				€	47.748	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01507G0000	122	122	€ 2.806				€	2.806	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01524G0000	1.360	1.360	€ 31.280				€	31.280	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01553G0000	1.042	1.042	€ 23.966				€	23.966	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01501G0000	1	1	€ 23				€	23	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01509G0000	733	733	€ 16.859				€	16.859	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01500G0000	22	22	€ 506				€	506	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01507G0000	86	86	€ 1.978				€	1.978	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01552G0000	681	681	€ 15.663				€	15.663	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01553G0000	41	41	€ 943				€	943	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01508G0000	3	3	€ 69				€	69	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01509G0000	1.389	1.389	€ 31.947				€	31.947	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01530G0000	2	2	€ 46				€	46	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01507G0000	172	172	€ 3.956				€	3.956	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01531G0000	3	3	€ 69				€	69	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01552G0000	2.975	2.975	€ 68.425				€	68.425	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01258G0000	341	341	€ 7.843				€	7.843	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01258G0000	508	508	€ 11.684				€	11.684	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01028G0000	330	330	€ 7.590				€	7.590	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	1.878	1.878	€ 43.194				€	43.194	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	229	229	€ 5.267				€	5.267	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01443G0000	353	353	€ 8.119				€	8.119	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	3.127	3.127	€ 71.921				€	71.921	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01252G0000	1.741	1.741	€ 40.043				€	40.043	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01446G0000	1.040	1.040	€ 23.920				€	23.920	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01495G0000	2.582	2.582	€ 59.386				€	59.386	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01496G0000	26	26	€ 598				€	598	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01446G0000	1.942	1.942	€ 44.666				€	44.666	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01493G0000	2.788	2.788	€ 64.124				€	64.124	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01494G0000	11	11	€ 253				€	253	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01448G0000	233	233	€ 5.359				€	5.359	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01518G0000	1.303	1.303	€ 29.969				€	29.969	
11	11.1	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01519G0000	28	28	€ 644				€	644	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01520G0000	1	1	€ 23				€	23	
1	1	LOCVENLO B.V.	VLO00X 01448G0000	1.105	1.105	€ 25.415				€	25.415	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01490G0000	10.547	10.547	€ 242.581				€	242.581	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01492G0000	3.628	3.628	€ 83.444				€	83.444	
11	11.1	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01489G0000	3.296	3.296	€ 75.808				€	75.808	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01491G0000	469	469	€ 10.787				€	10.787	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01488G0000	164	164	€ 3.772				€	3.772	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01487G0000	1	1	€ 23				€	23	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01513G0000	9.133	9.133	€ 210.059				€	210.059	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01514G0000	850	850	€ 19.550				€	19.550	
11	11.2	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 01510G0000	1.270	1.270	€ 29.210				€	29.210	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	7.479	7.479	€ 172.017				€	172.017	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	1.369	1.369	€ 31.487				€	31.487	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01447G0000	455	455	€ 10.465				€	10.465	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01045G0000	6.916	6.916	€ 159.068				€	159.068	
2	2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00681G0000	9.037	9.037	€ 207.851				€	207.851	
2	2.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00683G0000	3.379	3.379	€ 77.717				€	77.717	
2	2.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01394G0000	1.156	1.156	€ 26.588				€	26.588	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 01395G0000	21.387	21.387	€ 491.901				€	491.901	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 00598G0000	1.694	1.694	€ 38.962				€	38.962	
2	2.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01400G0000	367	367	€ 8.441				€	8.441	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 01399G0000	2.728	2.728	€ 62.744				€	62.744	
13	13.1	ENCKEVORT, dhr. P.H. VAN	VLO00X 00158G0000	47.413	47.413	€ 1.090.499				€	1.090.499	
5	5	GEMEENTE VENLO	VLO00X 00456G0000	1.865	1.865	€ 42.895				€	42.895	
3	3	DSV REAL ESTATE LOGISTIEKWEG VENLO B.V.	VLO00X 01397G0000	3.119	3.119	€ 71.737				€	71.737	
5	5	GEMEENTE VENLO	VLO00X 01396G0000	3.688	3.688	€ 84.824				€	84.824	
5	5	GEMEENTE VENLO	VLO00X 01398G0000	2.855	2.855	€ 65.665				€	65.665	
5	5	GEMEENTE VENLO	VLO00X 01392G0000	2.322	2.322	€ 53.406		€ 6.911		€	60.317	
6	6	PROLOGIS REALTY LIII B.V.	VLO00X 00734G0000	20.665	20.665	€ 475.295				€	475.295	
7	7	PROVINCIE LIMBURG	VLO00X 01275G0000	1.736	1.736	€ 39.928				€	39.928	
9	9.1	RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00693G0000	22.392	22.392		€ 616.584		€ 25.000		€ 641.584	OW, samen met perceel X694
9	9.2	RECA-BERG VASTGOED B.V.	VLO00X 00694G0000	3.299	3.299						-	OW, gekoppeld en verwerkt in perceel X963
10	10	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	VLO00X 00160G0000	47.634	47.634	€ 1.095.582				€	1.095.582	
11	11.3	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 00089G0000	3.805	3.805	€ 87.515				€	87.515	
11	11.3	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 00090G0000	3.788	3.788	€ 87.124				€	87.124	
11	11.3	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 00159G0000	4.705	4.705	€ 108.215				€	108.215	
11	11.3	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 00161G0000	1.586	1.586	€ 36.478				€	36.478	
11	11.4	WATERSCHAP LIMBURG	VLO00X 00782G0000	2	2	€ 46				€	46	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00785G0000	2	2	€ 46				€	46	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 00791G0000	3.912	3.912	€ 89.976				€	89.976	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01438G0000	887	887	€ 20.401				€	20.401	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01452G0000	3	3	€ 69				€	69	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01451G0000	409	409	€ 9.407				€	9.407	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 00777G0000	929	929	€ 21.367				€	21.367	
2	2.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	VLO00X 01435G0000	125	125	€ 2.875				€	2.875	
14	14	LOCVENLO 2 BV	VLO00X 01434G0000	952	952	€ 21.896				€	21.896	
12	12.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00164G0000	15.313	15.313		€ 843.318		€ 90.000		€ 933.318	OW, samen met perceel X528
12	12.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	VLO00X 00528G0000	21.353	21.353						-	OW bij schadeberekening perceel X 164
				989.255	989.255	€ 21.127.386	€ 2.157.702	€ 46.911	€ 352.000	€ 88.800	€ 23.772.799	