



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

TAXATIERAPPORT

met betrekking tot de taxatie van de
inbrengwaarden voor het exploitatieplan
"Linne Zuid Oost" te Maasgouw.

Opdrachtnummer: 3436740
Datum: juli 2015
Adviseur: mr. J.G.E. Geleijns RT
Referentie: 2014-05 inbrengwaarde

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899

F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERVING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

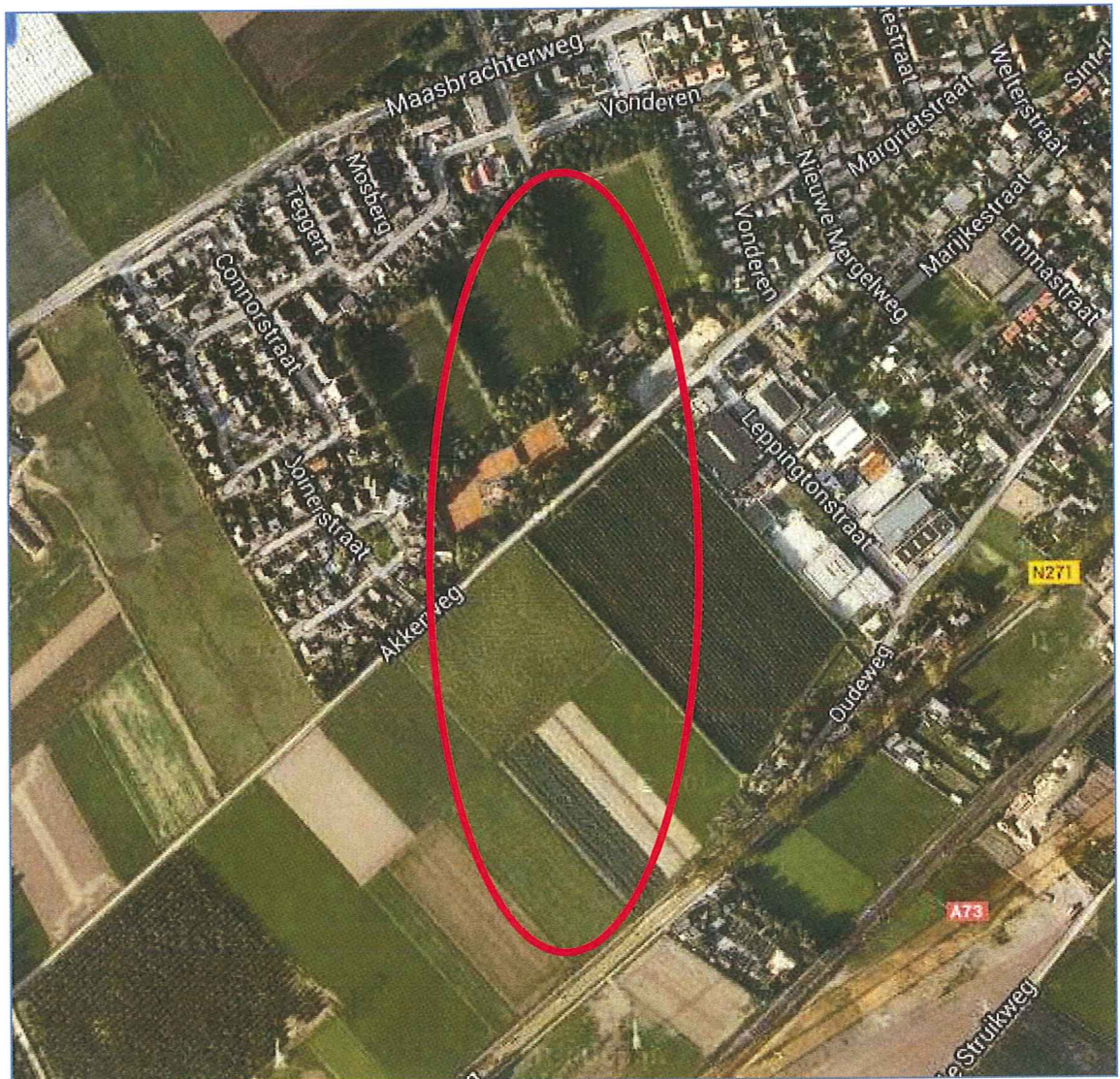
INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdrachtgever en opdracht.....	3
1.2	Ontvangen stukken	4
1.3	Deskundige	4
1.4	Besproken onderwerpen en uitgangspunten	5
2	VORIGE PLANOLOGIE.....	7
3	VIGERENDE PLANOLOGIE	9
4	EXPLOITATIEPLAN	11
4.1	Exploitatieplangebied	11
4.2	Exploitatieplan "Linne Zuid Oost.....	12
4.3	Herziening exploitatieplan "Linne Zuid Oost	13
5	RECHTSVERHOUDINGEN.....	14
5.1	Kadastrale gegevens	14
6	MILIEU	16
7	OVERWEGINGEN	17
7.1	Grondexploitatiewet	17
7.2	definitie van een complex.....	17
7.3	Inbrengwaarde	18
7.4	Definitie van het gebruik waardebegrip	20
7.5	Effect van de eigendomsposities op de taxaties	20
7.6	Bijzondere fysieke geschiktheid	21
7.7	Taxatiemethoden en opzet van het vervolg van het taxatierapport.....	22
8	PEIL 2010	24
8.1	Waardeniveau van de grondtransacties (ruwe bouwgrondwaarde)	24
8.2	Taxeren van de hoogste waarde	25
8.3	Waardering inbrengwaarde op 1 januari 2010.....	27
9	PEIL 2015	28
9.1	Waardeniveau van de grondtransacties (ruwe bouwgrondwaarde)	28
9.2	De inbrengwaarde op basis van de residuele waardemethode.....	28
9.3	Waardering inbrengwaarde op 1 januari 2015.....	33
10	WAARDERING INBRENGWAARDEN.....	34

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdrachtgever en opdracht

De gemeente Maasgouw heeft op 4 december 2014 de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ opdracht gegeven om een taxatierapport uit te brengen. Het gaat om de herziening van het exploitatieplan "Linne Zuid Oost" (238 woningen). In het kader van het exploitatieplan wenst de gemeente inzicht te hebben in de actuele inbrengwaarden conform de artikelen 6.13 lid 5 Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van het exploitatiegebied waarvoor de gemeente een exploitatieplan heeft opgesteld.



De in het noorden zichtbare sportvelden zijn inmiddels verplaats naar het zuiden. Ook zijn er inmiddels 13 woningen gerealiseerd in het centrale deel van het exploitatiegebied. Het merendeel van de gronden was ten tijde van de opname niet in gebruik en lag braak.

1.2 Ontvangen stukken

Wij hebben de beschikking gehad over de volgende stukken:

- Bestemmingsplan "Linne" (vastgesteld 27 mei 1999 en goedgekeurd op 14 december 1999);
- Besluit artikel 19 WRO d.d. 17 februari 2009;
- Verbeelding en Regels van het geldende bestemmingsplan "Linne Zuid Oost" (vastgesteld d.d. 28 oktober 2010);
- Bestemmingsplan "Linne" (vastgesteld in december 2014);
- Realisatie overeenkomst d.d. 24 oktober 2008;
- Exploitatieplan "Linne Zuid Oost"
- Eerste aanzet herziening exploitatieplan "Linne Zuid Oost" (conceptversie);
- Kaart exploitatieplan d.d. 19 november 2014 (conceptversie);
- Kaart nieuwe fasering d.d. 19 november 2014 (conceptversie);
- Kaart overzicht eigendommen d.d. 9 december 2014 (conceptversie);
- Lijst oppervlakte per eigenaar (conceptversie);
- Exceloverzicht exploitatieopzet (conceptversie);
- Hoofdstuk 4 van het exploitatieplan (11 mei 2015 conceptversie);
- Bijlage E met de exploitatiecijfers (11 mei 2015 conceptversie);
- Overzicht jaarschijven gronduitgifte (conceptversie);
- Eigendommenoverzicht (27 mei 2015 conceptversie);
- Faseringskaart (11 februari 2015 conceptversie);
- Bestemmingsplanverbeelding (18 december 2014).

1.3 Deskundige

In de praktijk bestaat een redelijke mate van overeenstemming over de eisen, die bij het taxeren van inbrengwaarden, aan de taxateur dienen te worden gesteld:

- deskundig;
- onafhankelijk;
- kennis van de systematiek van de onteigeningswet.

De taxateurs van SAOZ voldoen aan deze eisen. Dit blijkt met name uit de gevolgde opleidingen, beëdiging, de certificering bij VastgoedCert en de jaarlijkse (hercertificerings)cursussen.

Opdrachtgever kan geen directe invloed uitoefenen op het resultaat van de taxatie. SAOZ is namelijk een onafhankelijk adviesbureau met een landelijk werkgebied en een daarbij behorende ruime kring van opdrachtgevers.

SAOZ is voor wat betreft de getaxeerde onroerende gronden niet betrokken bij transacties, wij hebben niet over het exploitatiegebied geadviseerd en wij hebben niet voor de gemeente onderhandeld over de aankoop van gronden (ABRS 22 februari 2012, Stein, LJN: BV 6569 en ABRS 29 februari 2012, Gorinchem, LJN BV 7289). Ook hebben wij met betrekking tot het exploitatiegebied niet onderhandeld ten behoeve van marktpartijen.

Wij hebben ervaring met de systematiek van de onteigeningswet en deze wordt gebruikt in onze taxatiepraktijk. Deze taxatie is uitgevoerd door de heer mr. J.G.E. Geleijns Register Taxateur.

Dit taxatierapport wordt aan opdrachtgever uitgebracht conform het gegeven doel. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

1.4 Besproken onderwerpen en uitgangspunten

De gemeente heeft ons verzocht om bij het taxeren van de inbrengwaarde twee peildata te hanteren, te weten: 1 januari 2010 en 1 januari 2015.

De oppervlakte van het exploitatiegebied en de te taxeren gronden baseren wij op de van de gemeente ontvangen opsomming van de betrokken kadastrale percelen.

Er hebben geen onteigeningen binnen het plangebied plaatsgevonden. Op dit moment heeft de gemeente ook niet de intentie om gronden te onteigenen.

Het vorige feitelijke gebruik van het exploitatiegebied was overeenkomstig het destijds geldende bestemmingsplan.

Er zijn bepaalde sloopwerkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de voormalige sportvelden.

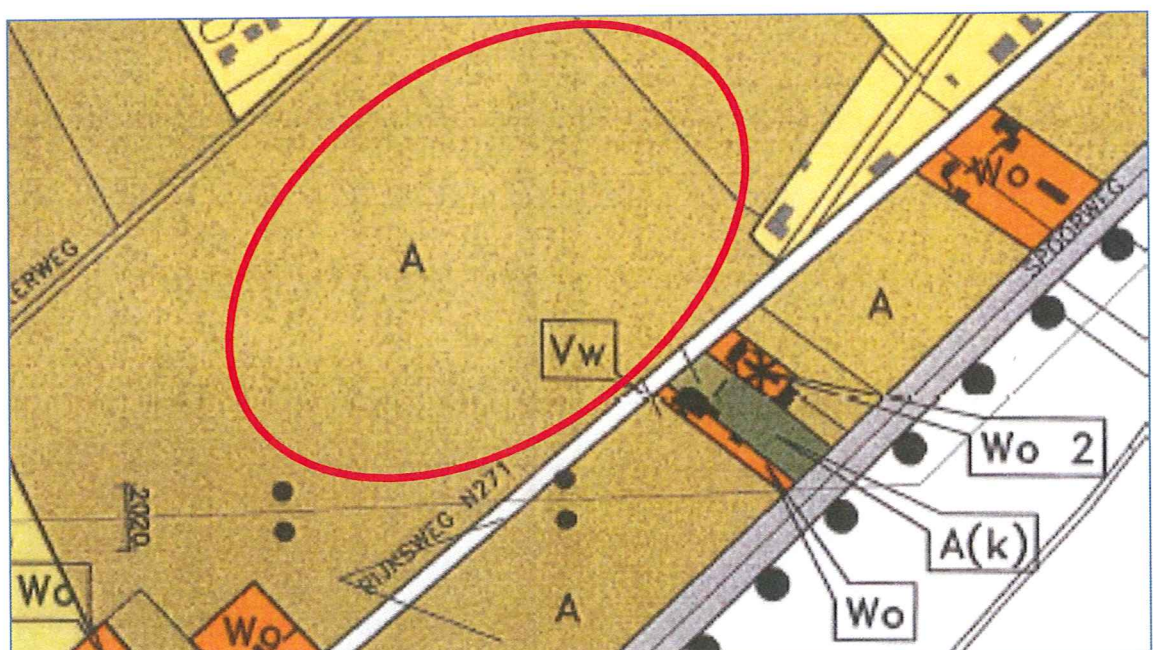
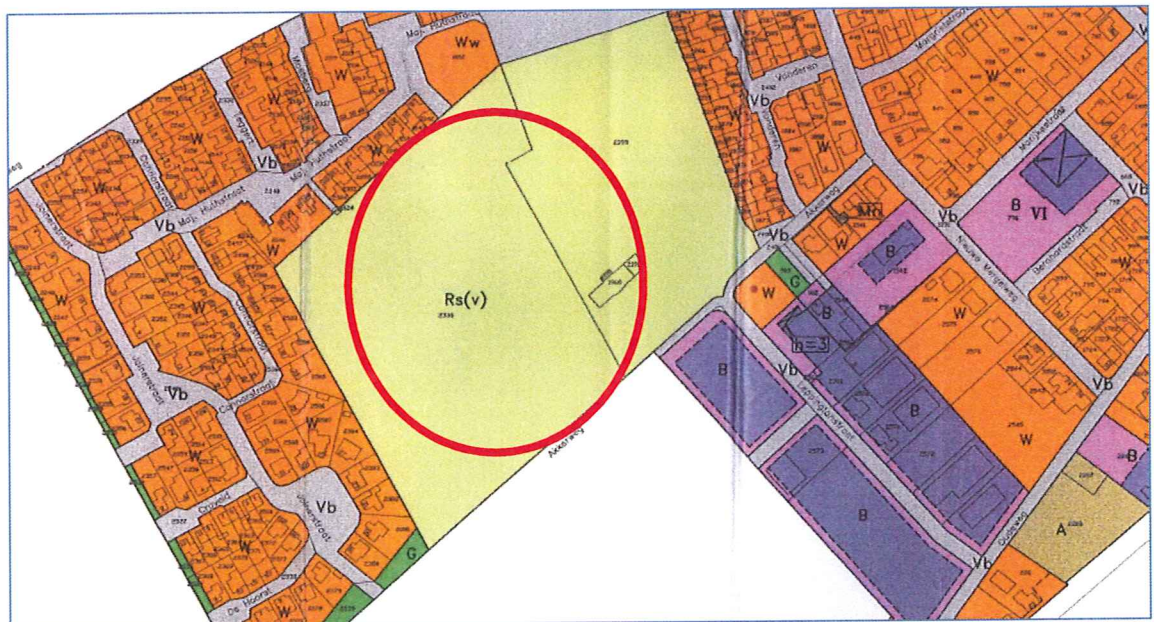
De afbakening en de omvang van het exploitatiegebied komt overeen met het begrip "complex" uit de onteigeningswet.

Deskundige heeft het plangebied op 24 november 2014 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. De medewerker van SAOZ heeft niet met eigenaren en of bewoners van in of nabij het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gesproken.

2 VORIGE PLANOLOGIE

Vorige bestemming

Het vorige bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor de taxatie. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Linne" (bestemmingsplankaart kern en buitengebied).



De onderhavige locatie had de volgende bestemmingen:

- Rs (v), Sportvelden;
- Vb, Bestemmingsverkeer;
- G, Groenvoorzieningen;
- M, Maatschappelijke doeleinden;
- A, Agrarische doeleinden zonder bouwvlak.

Het noordelijke terrein

Dit terrein bestond in essentie uit sportvelden. Van deze gronden mocht 5% worden bebouwd met een gebouw met een goothoogte van maximaal 4,50 m¹. De bouwwerken mochten een hoogte hebben van maximaal 20 m¹ en de erfafscheidingen hadden een hoogte van 2 m¹. Een deel van de gronden kon worden verhard. Het bestemmingsverkeer had betrekking op de ontsluiting van de woonwijk en op parkeergelegenheid en de groenvoorzieningen waren bestemd voor plantsoenen, groenstroken en dergelijke. Een relatief klein deel van de taxeren gronden lijkt het erf van de aan de Maasbrachterweg gelegen gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" te raken.

Het centrale terrein

Dit terrein bestond uit agrarische gronden waar duurzame agrarische producten worden geproduceerd. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Het zuidelijke terrein

Dit terrein bestond eveneens uit agrarische gronden en er zijn ook geen gebouwen toegestaan.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Bestemmingsplan Linne Zuid Oost

Volgens de verstrekte informatie geldt voor een deel van het plangebied het bestemmingsplan "Linne Zuid Oost". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2010 en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden per 21 januari 2011. Het betreft in essentie het noordelijk en centraal gelegen terrein. Dit deel van de onderhavige locatie heeft de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Water – niet rivier gebonden;
- Woongebied 1;
- Woongebied 2;
- Woongebied 3;
- Woongebied 4.

Het noordelijke terrein

In dit deel van het plangebied is het mogelijk om woningen te realiseren. Deze woningen zijn onderverdeeld over een aantal woongebieden. Deze woongebieden zijn ingebed in gronden met de bestemmingen water, groen en verkeer. In het noordoostelijk deel is een klein perceel bestemd voor maatschappelijke doeleinden.

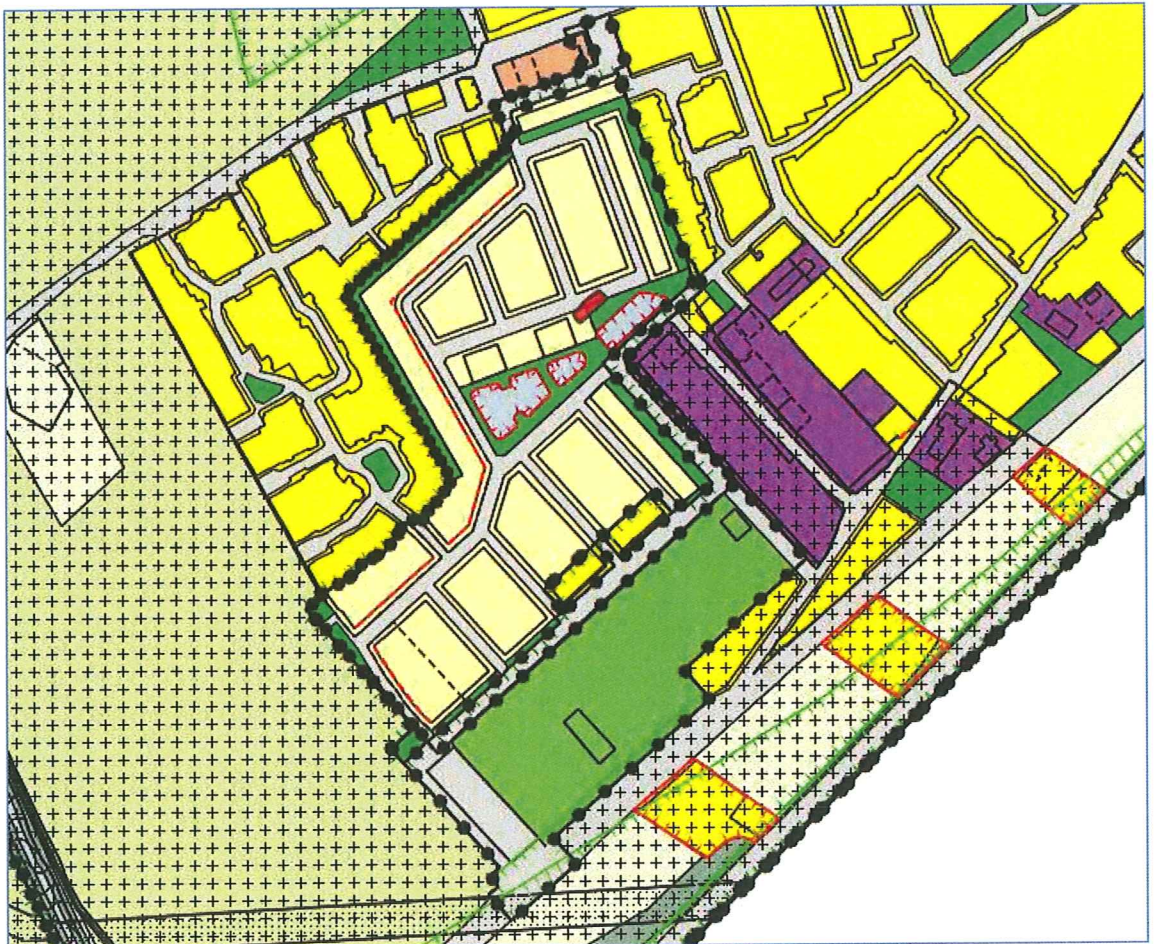
Het centrale terrein

In dit deel van het plangebied is het ook mogelijk om woningen te realiseren.

Bestemmingsplan Linne

Dit bestemmingsplan is in december 2014 vastgesteld en het heeft betrekking op het conserveren van de al gerealiseerde bestemmingen in bestemmingsplan "Linne Zuid Oost". Het betreft in essentie het zuidelijk gelegen terrein met de nieuwe sportaccommodatie en een klein gedeelte van het centrale terrein (de gebouwde woningen gelegen aan de Sportveldlaan).

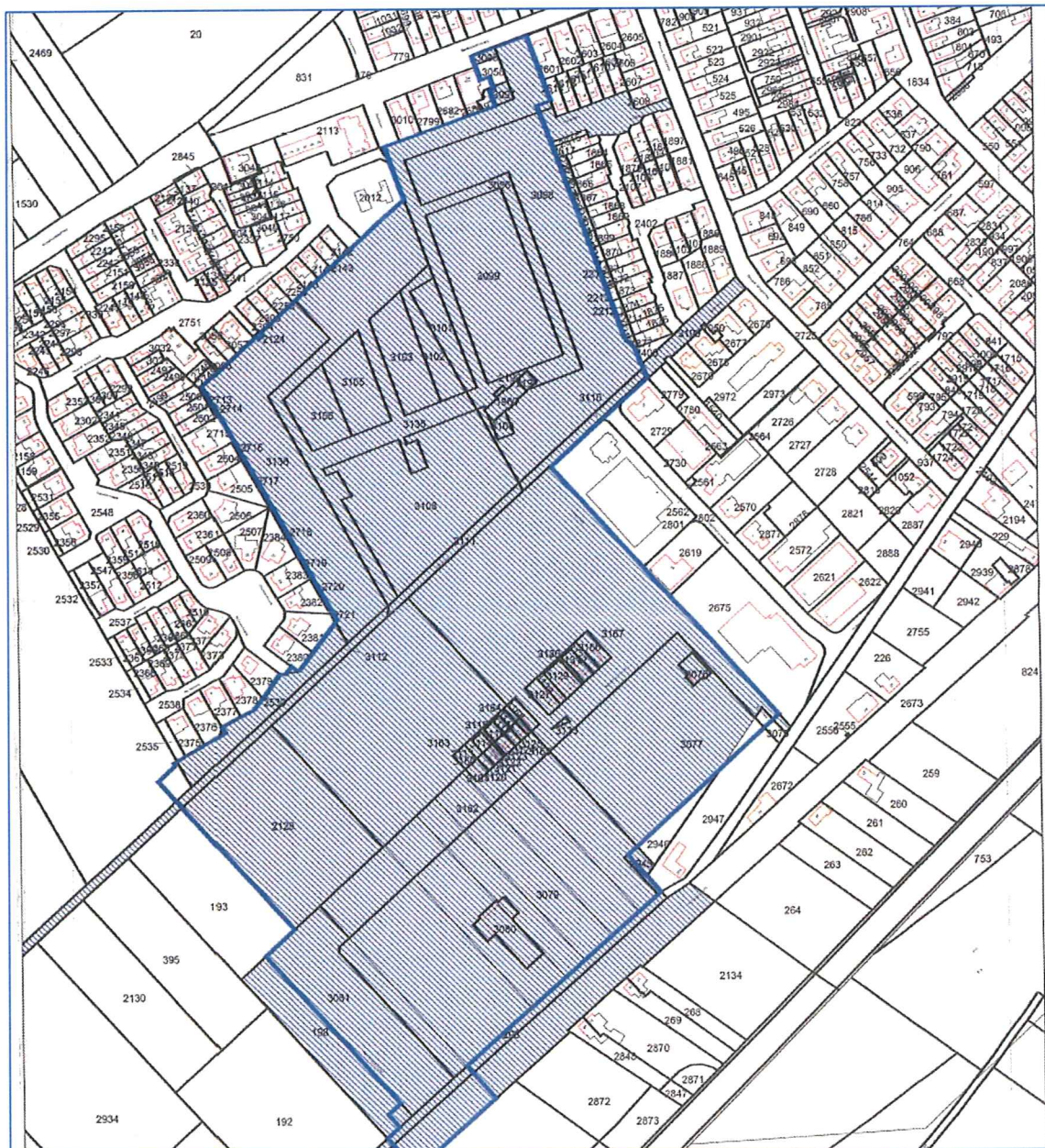
Hierna ziet u de figuur waarop zowel de verbeelding van het bestemmingsplan “Linne Zuid Oost” als van bestemmingsplan “Linne” is opgenomen, met aanduiding van de bestemmingsplangrens.



4 EXPLOITATIEPLAN

4.1 Exploitatieplangebied

Met betrekking tot het in dit rapport te beoordelen exploitatiegebied hebben wij de volgende afbakening ontvangen.



Bovenstaande kaart betreft het exploitatieplan Linne Zuid Oost. Het noordelijk deel lag zoals eerder genoemd ten tijde van de opname braak. In het centrale deel waren een aantal woningen gebouwd en in het zuiden bevond zich het nieuwe sportterrein. In 2010 gold er nog geen digitaliseringsplicht voor exploitatieplannen en de kaart betreft een

afdruk van een digitale kaart voor het herzieningsbesluit. Het exploitatiegebied heeft een oppervlakte van:

161.330 m².

4.2 Exploitatieplan “Linne Zuid Oost

Het vigerende exploitatieplan is het Exploitatieplan “Linne Zuid Oost” (eveneens vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2010). Het toenmalige totale ruimtegebruik geven wij in de tabel als volgt weer.

Categorie	Oppervlakte
Handhaafbaar	2.551
Woningbouw	72.725
Sportpark	30.088
Openbaar gebied	48.012
	153.376

Deskundige constateert een verschil tussen de oppervlakte zoals genoemd in exploitatieplan “Linne Zuid Oost” en de afbakening van het exploitatiegebied.

Bouwplan

Uitgaande van de realisatieovereenkomst van 24 oktober 2010 en de vigerende planologie werd ruimte geboden voor de ontwikkeling van:

- 238 woningen. Volgens het plan zouden 163 woningen worden gebouwd in opdracht van Nieuwe Borg, 43 woningen zouden worden gebouwd in opdracht van een nader toe te laten instelling en 32 woningen zouden zijn bestemd voor particulier opdrachtgeverschap;
- een nieuw sportcomplex. De nieuwe sportvelden werden in opdracht van de gemeente aangelegd en bestaan uit: 4 kunstgrastennisbanen, 2 kunstgrasvoetbalvelden, een kantine ten behoeve van de tennisvereniging, een kantine ten behoeve van de voetbalvereniging en parkeerruimte;
- voorzieningen van openbaar nut (groenbuffer, ontsluiting naar de N271, openbare parkeergelegenheid voor vrachtwagens).

De realisatieovereenkomst is inmiddels vervallen. Er is sprake van een in uitvoering zijnde grondexploitatie waarbij deels bebouwing heeft plaatsgevonden.

4.3 Herziening exploitatieplan “Linne Zuid Oost

Het van de gemeente ontvangen concept van 11 mei 2015 bevat het volgende programma.

Onderdeel uitgeefbaar	Oppervlakte
Woningbouw	68.196
Sportcomplex	35.218
Maatschappelijke doeleinden	556

Bouwplan

Ten aanzien van de herziening gaan we uit van de uitgifte van bouwrijpe grond.

5 RECHTSVERHOUDINGEN

5.1 Kadastrale gegevens

Deskundige baseert zich op de van opdrachtgever ontvangen kadastrale informatie.

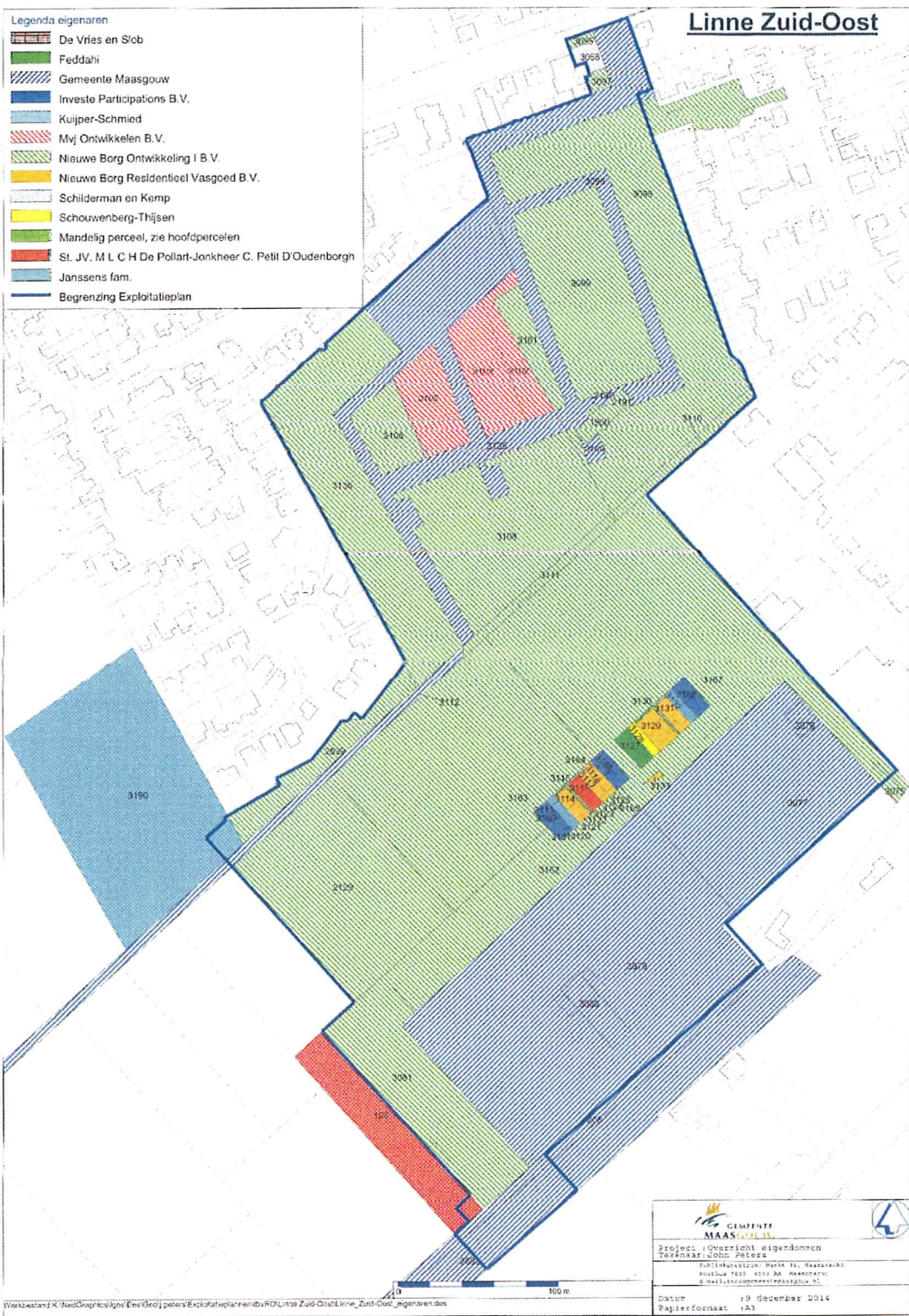
Nr.	Eigenaar	Oppervlakte
1	Gemeente Maasgouw	54.493
2	Mvj Ontwikkelingen B.V.	5.105
3	Nieuwe Borg Ontwikkeling I. B.V.	98.077
4	Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed B.V.	1.056
5	Stichting Jonkvrouwe enz.	137
6	Familie Janssens Linne en Weert	315
7	De Vries en Slob	207
8	Feddahi	270
9	Investe Participations B.V.	810
10	Kuijper – Schmied	283
11	Schouwberg - Thijssen	141
11a	Mandelig perceel (t.b.v. 7 t/m 11)	178
12	Schilderman en Kemp	258
Totaal		161.330

Binnen het exploitatiegebied bevinden zich ongeveer 60 percelen of perceelgedeelten. Voor de leesbaarheid van het rapport hebben wij in de bovenstaande tabel de desbetreffende oppervlakten bij elkaar opgeteld. De nog te ontwikkelen gronden zijn in eigendom bij de eerste 6 eigenaren. De grootste grondposities worden ingenomen door Nieuwe Borg en de gemeente Maasgouw. Het eigendom van eigenaar 4 (Nieuwe Borg Residentieel Vastgoed) ziet eveneens op de reeds gebouwde woningen in het gebied.

De eigenaren 7 tot en met 11 hebben betrekking op de al gebouwde eengezinswoningen in het centrale deel van het exploitatiegebied.

Nummer 11a betreft een mandelig perceel bestaande uit achterpaden (ook behorende bij eigenaar nummer 4).

Eigenaar 12 heeft betrekking op het in hoofdstuk 3 genoemde deel van een perceel dat is bestemd voor maatschappelijke doeleinden. De bestemming is gerealiseerd.



6 MILIEU

In het kader van de taxatie heeft deskundige geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem, grondwater en gebouwen. Hij baseert zich op de visuele inspectie van de onroerende zaak binnen het tijdsbestek van de opname, en op de van opdrachtgever ontvangen gegevens.

Wij hanteren het uitgangspunt dat:

- zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die bodemsanering noodzakelijk zou kunnen maken;
- dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals bijvoorbeeld infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke;
- dat in het gewaardeerde geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Ook als geen melding wordt gemaakt van verontreinigingen of belemmerende zaken, kunnen deze mogelijk aanwezig zijn en kan een onderzoek gewenst zijn.

7 OVERWEGINGEN

7.1 Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 Wro is de grondexploitatie opgenomen.

De gemeente dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouw mogelijkheden zoals genoemd in 6.2.1. Bro zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente hoeft dit niet te doen als het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen of nadere eisen, regels of een uitwerking van de regels te stellen. Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente al van te voren een overeenkomst met de grondeigenaren heeft gesloten over het verhalen van de kosten. In de Grondexploitatiewet staat het privaatrechtelijke spoor voorop.

De Grondexploitatiewet biedt ook een publiekrechtelijk spoor. Als de betrokken partijen geen overeenstemming bereiken over de verdeling van de kosten, dan vindt het uiteindelijke kostenverhaal plaats via de omgevingsvergunning.

Bij het opstellen van het exploitatieplan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente het gehele plangebied exploiteert. De kosten en opbrengsten van plangebied dienen inzichtelijk te worden gemaakt. De objectief vast te stellen kosten worden uiteindelijk via de uitgiftecategorieën omgeslagen. Locaties met de meest gunstige nieuwe bestemming betalen in verhouding de hoogste bijdrage. De te verhalen kosten zijn limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). Op deze lijst staat ook de inbrengwaarde.

7.2 definitie van een complex

Voor de afbakening van een complex is artikel 40d relevant, welke als volgt luidt:

1. *Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:*
 - a. *met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

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

Artikel 40d is in 1981 in de onteigeningswet gekomen. In de tekst is geen verklaring gegeven hoe een complex wordt bepaald, omdat de afbakening van een complex afhankelijk is van de feitelijke situatie. De invulling van het begrip complex dient dan ook nog te geschieden op basis van de jurisprudentie en hetgeen daarover is geschreven in de literatuur. In *Taxatieleer Vastgoed* (George G.M. ten Have) wordt bij de definitie voor het begrip complex verwezen naar artikel 40d lid 2 OW:

Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. Een stuk te onteigenen ruwe bouwgrond is niet een object dat op zichzelf staat, maar dat slechts tezamen met andere aangrenzende en nabij gelegen percelen tot ontwikkeling is te brengen.

Wij zijn op dit moment van mening dat de binnen het exploitatieplan gelegen gronden samen één complex vormen. De woonwijk en het nieuwe sportterrein zijn in beginsel te beschouwen als twee deelgebieden. Tussen de gebieden bestaat echter voldoende ruimtelijke, functionele en economische samenhang om het als één complex te beoordelen. Binnen het complex werd het oude sportterrein verplaatst naar het zuiden en deze verhuizing maakte op die plaats woningbouw mogelijk.

7.3 Inbrengwaarde

Bij de grondexploitatie is de inbrengwaarde op twee manieren van belang:

1. de inbrengwaarde beïnvloedt de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. Als een perceel een hogere waarde heeft dan andere percelen, dan kan de eigenaar ook een hoger bedrag in mindering brengen op de exploitatiebijdrage;
2. de inbrengwaarde beïnvloedt de haalbaarheid van het gehele project. Bij hoge kosten kan bijvoorbeeld de haalbaarheid van het project in gedrang komen.

Artikel 6.2.3 Bro geeft een opsomming van de kosten welke, voor zover deze redelijkerwijze zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, bestaan uit:

- a) de waarde van gronden binnen 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.

Omdat wij als waarde definitie hanteren “de werkelijke waarde op basis van artikel 40b van de onteigeningswet”, voegen wij, in voorkomende situaties, de hierboven genoemde posten a en b samen en maken wij geen onderscheid tussen de waarde van de gronden en de opstallen. De werkelijke waarde heeft namelijk betrekking op de gehele onroerende zaak. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt verder onderscheid gemaakt tussen:

- de gebruikswaarde op basis van de “oude bestemming”. Wij taxeren dan de waarde op basis van de op de peildatum vigerende bestemming. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming;
- de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling. Wij taxeren bij de residuele waardemethode de opbrengsten en de kosten om de residuele waarde te bepalen.

Samengevat verwerken wij, bij het taxeren van de inbrengwaarde, de volgende onderdelen in dit taxatierapport:

- de werkelijke waarde op basis van de Onteigeningswet, bestaande uit de hoogste waarde op basis van de gebruikswaarde en/of de complexwaarde;
- de kosten gebruiksvrij maken waaronder wij verstaan het vrijmaken van huur, pacht en erfdienstbaarheden. Onder omstandigheden kan dit ook betrekking hebben op de bijkomende kosten bij een schadeloosstelling op basis van een onteigening;
- de sloopkosten, welke wij in belangrijke mate baseren op de van opdrachtgever ontvangen gegevens.

7.4 Definitie van het gebruik waardebegrip

In de Wro en de Bro wordt verwezen naar de onteigeningswet en de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Wij hanteren daarom als definitie de werkelijke waarde op basis van de onteigeningswet. Hierbij zijn de artikelen 40b tot en met f van toepassing:

- 40b, de werkelijke waarde van de onteigende zaak;
- 40c, gaat over de eliminatieregel;
- 40d, betreft de egalisatieregel of complexwaarde/ruwe bouwgrond;
- 40e, er wordt rekening gehouden met voor- en nadelen;
- 40f, reeds ontvangen planschade kan in mindering worden gebracht.

De werkelijke waarde volgens de onteigeningswet betreft:

- de werkelijke waarde van de onroerende 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 maatstaven bepaald.

7.5 Effect van de eigendomsposities op de taxaties

Met betrekking tot de eigendomssituatie onderscheiden wij de volgende mogelijkheden:

1. de gronden zijn door de gemeente onteigend of worden onteigend;
2. de initiatiefnemer heeft gronden aangekocht.

Ad 1 De gronden zijn door de gemeente onteigend of worden onteigend

Wanneer percelen door de gemeente zijn onteigend of worden onteigend moet bij het taxeren van de inbrengwaarde worden uitgegaan van de schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet (vermogenswaarde plus persoonlijke schade of bijkomende vergoedingen)

Ad 2 De initiatiefnemer en of gemeente heeft gronden aangekocht

Initiatiefnemer kan de gronden hebben gekocht op basis van de marktwaarde. Steeds vaker zal hij behalve de vermogenswaarde ook persoonlijke schades dienen te vergoeden om dat anders geen overeenstemming zal worden bereikt. De mogelijk door derden uitgebrachte taxatierapporten met betrekking tot de aankopen hanteren wij als uitgangspunt. De eventuele op basis van de Onteigeningswet berekende persoonlijke schade laten wij buiten beschouwing omdat er geen sprake is van onteigening, de gronden vrijwillig zijn aangekocht en initiatiefnemer, anders dan de gemeente, deze kosten kan terugverdienen via de grond- en/of opstalexploitatie. Als het tijdsverloop tussen de datum van het door derden uitgebrachte taxatierapport en de in dit rapport gehanteerde peildatum het nodig maakt, dan hebben wij de oorspronkelijke vermogenswaarde en eventuele sloopkosten geactualiseerd. De kosten van het rechten vrijmaken worden niet geactualiseerd en deze post nemen wij integraal over.

Met betrekking tot deze taxatie merken wij op dat er geen sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening en dat de gemeente is dit ook niet van plan is. Als door partijen gronden zijn aangekocht en men naast de vermogensschade ook persoonlijke schade en bijkomende vergoedingen heeft vergoed, dan houden wij bij het taxeren van de gebruikswaarde geen rekening met de laatste twee posten.

7.6 Bijzondere fysieke geschiktheid

Dit onderwerp kan van belang zijn bij het bepalen van een vergoeding op basis van de Onteigeningswet. Een te verwerven onroerende zaak kan een bijzonder fysieke geschiktheid hebben waar een extra waarde aan kan worden toegekend. Deze extra waarde vormt een uitzondering op het egalisatieprincipe van artikel 40d Onteigeningswet waaruit blijkt dat de complexwaarde moet worden verdeeld over de gehele binnen het plangebied aanwezige oppervlakte. De extra waarde kan enerzijds bestaan uit de aanwezigheid van zand, grint en houtopstanden. Anderzijds kan de bijzondere geschiktheid bestaan uit de zogeheten "voorstroken". Een voorstrook is bijvoorbeeld grond gelegen aan een bestaande en te handhaven straat met voorzieningen en een woonbestemming. Het spiegelbeeld bestaat overigens uit een lokale ongeschiktheid zoals een lokale afgebakende bodemverontreiniging.

Ten aanzien van het begrip "fysieke geschiktheid" merken wij op dat meer dan 95% van de gronden in eigendom zijn bij de gemeente Maasgouw en Nieuwe Borg. Gegeven de locatie, de eigendomsverhoudingen en dergelijke zijn wij van mening dat geen van de

betrokken eigenaren een relevant voor- en of nadeel heeft, zodat dit onderwerp geen wezenlijk effect heeft op de onderlinge verhouding van de getaxeerde waarden.

7.7 Taxatiemethoden en opzet van het vervolg van het taxatierapport

Bij taxaties kan de taxateur gebruik maken van drie methoden, namelijk:

1. de vergelijkende of comparatieve methode (direct, huurwaardekapitalisatie);
2. de inkomsten methode (BAR, NAR, DCF);
3. de kostenmethode (vervangingswaarde, residuele grondwaarde).

Bij het taxeren van de inbrengwaarde kan het nodig zijn om diverse methoden te combineren. Indien mogelijk wordt in de praktijk zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij referentietransacties. De comparatieve (c.q. vergelijkings-) methode is ook in het onteigeningsrecht een gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet, en kan ook ter bepaling van inbrengwaarden worden gebruikt. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen echter niet tot het hanteren van een bepaalde methode. Afhankelijk van de omstandigheden van de zaak is het soms ook nuttig (of nodig) om gebruik te maken van bijvoorbeeld de residuele grondwaardemethode. Hierna beschrijven wij beide methoden.

De vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode wordt gebruikt om de marktwaarde van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te taxeren onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m² of m³. Ook kan in geschikte situaties de te taxeren onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

Relevant zijn transacties met betrekking tot vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Er kan ook worden gekeken naar verkopen binnen het exploitatiegebied. De transacties zullen moeten worden geanalyseerd om na te gaan of ze bruikbaar zijn als vergelijkingsmateriaal. Er zijn onder andere de volgende aandachtspunten: de transacties kunnen hebben plaatsgevonden in familiesfeer of onder bijzondere omstandigheden waardoor ze niet goed bruikbaar zijn; initiatiefnemers hebben soms prijzen betaald die soms niet overeenkomen met de marktwaarde; de aankopen door de gemeenten

bevatten regelmatig naast een bedrag voor de vermogenswaarde ook een bedrag voor bijkomende vergoedingen.

De residuele methode

Deze methode wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van gronden die in beginsel kunnen worden ontwikkeld. De totale toekomstige marktwaarde van de ontwikkeling wordt verminderd met de aan het bouwplan gerelateerde stichtingskosten en bijkomende kosten. De uitkomst (het residu) bestaat uit het bedrag dat bij ontwikkeling maximaal aan de grond zou kunnen worden besteed. Verder wordt rekening gehouden met de financieringskosten voor de grond en de kosten van het aankopen van de grond door de initiatiefnemer.

Bij deze methode dient extra aandacht te worden geschonken aan de input variabelen. De in de berekening te verwerken gegevens moeten zo nauwkeurig mogelijk worden omschreven en gecontroleerd. Als deze variabelen tussentijds worden aangepast kan de uitkomst aanzienlijk veranderen.

Vervolg van het taxatierapport

Bij deze taxatie is het voor het gehele gebied niet van te voren direct duidelijk welke van de navolgende waarde het hoogste is:

1. de gebruikswaarde op basis van de “oude bestemming”;
2. de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling.

De noordelijk gelegen gronden hadden de bestemming “Sportvelden” en deze gebruikswaarde zullen we vergelijken met de waarde op basis van de ontwikkeling.

Bij de centraal en zuidelijk gelegen gronden is het duidelijker. Deze gronden met een agrarische bestemming zullen in de regel in waarde stijgen als zij onderdeel gaan uitmaken van een complex met een woondoeleinden en een sport bestemming.

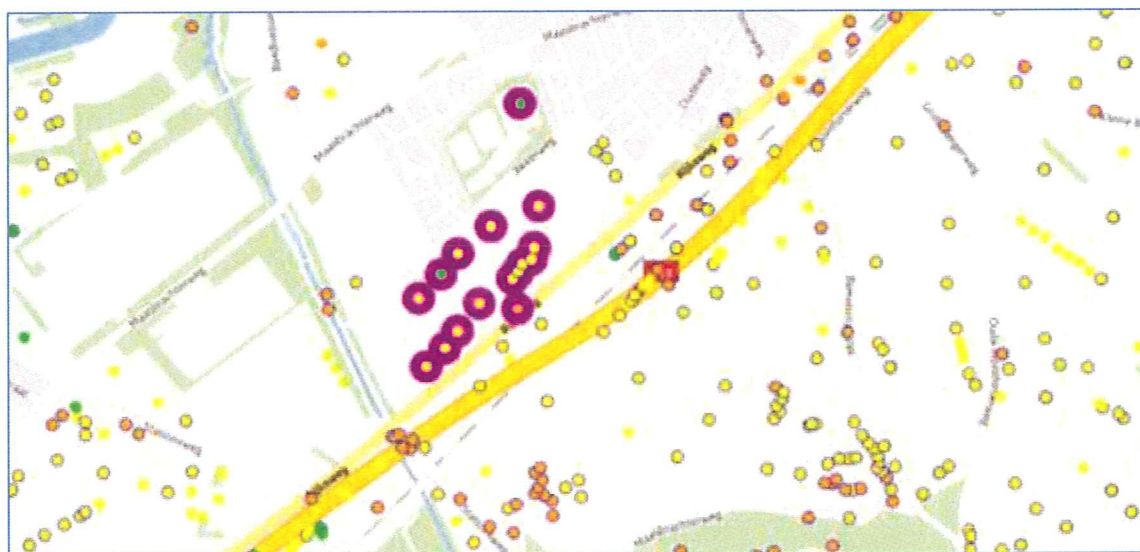
In hoofdstuk 8 taxeren we de inbrengwaarde met als prijspeil 1 januari 2010. In hoofdstuk 9 richten wij ons op de peildatum 1 januari 2015.

8 PEIL 2010

Hiervoor hebben we besproken dat, bij de vergelijkende methode, de werkelijke waarde bestaat uit de hoogste waarde op basis van de gebruikswaarde of de ruwe bouwgrondwaarde. De gebruikswaarde taxeren wij op basis van de "oude bestemming". Het vigerende bestemmingsplan betreft "Linne Zuid Oost". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2010 en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden per 21 januari 2011. De peildatum van de taxatie op basis van "oude bestemming" stellen wij net voor het vigerende bestemmingsplan dus op 01-01-2010. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming.

8.1 Waardeniveau van de grondtransacties (ruwe bouwgrondwaarde)

Met behulp van het kadaster hebben wij nagegaan of er in relatie met het exploitatiegebied relevante grondtransacties hebben plaatsgevonden.



De meeste relevante transacties hebben plaatsgevonden in de periode 2004 tot en met 2007. Enkele agrarische prijzen daargelaten varieert het waardeniveau van afgerond € 19,--/m² tot € 25,--/m². Wij hebben de gegevens onder andere gezuiverd voor:

- transacties waarbij meer onroerend goed was betrokken;
- familietransacties en transacties die sterk afwijken van de overige transacties;
- transacties waarbij ogenschijnlijk opstallen waren betrokken.

Datum	Perceel	Oppervlakte	Koopsom	€/m ²
30-12-2004	02132	4.993	108.661	21,76
30-12-2004	00206	3.912	88.763	22,69
31-01-2005	00197	14.865	337.287	22,69
29-11-2006	02129	9.537	183.927	19,29
19-06-2007	00193	5.895	135.585	23,00
22-10-2007	02674	32.074	800.000	24,94

De transactiegegevens zijn ook op 18 mei 2015 besproken met de heer J. Jacobs, taxateur te Weert. Tijdens het gesprek heeft hij ook verwezen naar het plan "Bosserhofsveld" alwaar in de periode 2012 – 2014 een inbrengwaarde is overeengekomen van € 30,--/m². Verder kocht de gemeente Nederweert rond 2009 gronden in het plan "Hoebenveld" aan voor eveneens € 30,--/m².

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat voor de peildatum van 1 januari 2010 een directe vergelijking van de ruwe bouwgrondwaarde met de transacties mogelijk is. Het waardeniveau bevindt zich tussen € 25,--/m² en € 30,--/m². Wij taxeren het waardeniveau (de ruwe bouwgrondwaarde) in 2010 op:

€ 27,50/m²

8.2 Taxeren van de hoogste waarde

Op basis van het vorige bestemmingsplan bestond het exploitatiegebied in essentie uit:

1. het sportterrein;
2. de agrarische gronden.

Hierna gaan wij na wat de hoogste waarde was, de bedragen die voor de gronden werden betaald (ruwe bouwgrondwaarde) of de gebruikswaarde van de gronden op basis van de vorige bestemming.

Ad1, De hoogste waarde van het sportterrein

Het noordelijk deel van het gebied had de bestemming "Sportvelden". Van opdrachtgever hebben wij het taxatierapport van Jos Jacobs b.v. uit 2006 ontvangen met betrekking tot de verplaatsing van de sportvelden.

Aan de hand van dit rapport kunnen wij de situatie beschrijven:

- terrein met een oppervlakte van 63.309 m²;
- voorzieningen;
- voetbalvereniging kantine en kleedruimten;
- tennisvereniging kantine en kleedkamers.

Uitgaande van de in het rapport van 2006 opgenomen omschrijving, het tijdverloop tot medio 2010 en het uitgangspunt dat de opstallen eigendom zijn van de verenigingen en dat de technische en functionele afschrijving van de voorzieningen tussentijds is doorgegaan, waarderen wij de waarde van de sportterreinen met voorzieningen en opstallen op € 1.700.000,--. Rekening houdend met de oppervlakte van 63.309 m² komt dit neer op een berekende waarde van € 26,85, hetgeen wij afronden op € 27,00/m²

Taxatie op basis van	Waarde
Ruwe bouwgrondwaarde	27,50
Gebruikswaarde	27,00
Conclusie hoogste waarde	27,50

Sloopkosten

Volgens informatie van de gemeente bedroegen de sloopkosten ter plaatse van de sportvelden € 45.000,--.

Ad2, de hoogste waarde van de agrarische gronden

Het overige deel van het gebied heeft een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Het waardeniveau van dergelijke gronden bedroeg medio 2010 ongeveer € 5,-- tot € 6,--/m².

Gegeven de ligging nabij woningen taxeren wij de waarde van de agrarische gronden op € 5,00/m².

Taxatie op basis van	Waarde
Ruwe bouwgrondwaarde	27,50
Gebruikswaarde	5,00
Conclusie hoogste waarde	27,50

8.3 Waardering inbrengwaarde op 1 januari 2010

Voor zowel het sportterrein als de agrarische gronden geldt dat zij hun hoogste waarde ontleen aan de toekomstige woningbouwontwikkeling. Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de inbrengwaarde van de in dit taxatierapport getaxeerde gronden, prijspeil 1 januari 2010, op:

€ 27,50,--/m²

9 PEIL 2015

Bij het taxeren van de inbrengwaarde op 1 januari 2015 zullen wij in eerste instantie zoveel mogelijk gebruik maken van de comparatieve (c.q. vergelijkings-) methode en zullen wij aansluiting zoeken bij referentietransacties.

9.1 Waardeniveau van de grondtransacties (ruwe bouwgrondwaarde)

Zoals eerder in hoofdstuk 8 vermeld hebben wij onderzocht of er in relatie met het exploitatiegebied relevante grondtransacties hebben plaatsgevonden. Met betrekking tot de jaren daarna hebben wij geen relevante aanvullende transacties gevonden.

Op de peildatum van 1 januari 2010 bevond het waardeniveau van de ruwe bouwgrondwaarde zich tussen € 25,--/m² en € 30,--/m². Sinds 2010 en 2015 is de waarde van de woningen afgenomen. De NVM cijfers laten in de onderhavige regio dalingen zien van ongeveer 12 tot 15%. Indien de marktwaarde van woningen daalt, dan kan dat in de praktijk grotere gevolgen hebben voor de grondwaarde. In de periode 2010/2015 is een prijscorrectie van de grondwaarde met 15% tot 20% niet onredelijk. Als we uitgaan van het waardeniveau van € 25,--/m² tot € 30,--/m² dan zou dit kunnen leiden tot een inbrengwaarde van gemiddeld:

€ 20,50,--/m² tot ongeveer € 25,--/m².

Als we uitgaan van de per 1 januari 2010 getaxeerde inbrengwaarde ter grootte van € 27,50/m², dan zou de inbrengwaarde per 1 januari 2015 € 22,69 kunnen bedragen of te wel afgerond:

€ 22,50/m².

Omdat recente grondtransacties ontbreken maken wij hierna ook gebruik van de residuele grondwaardemethode. Op deze manier kunnen we de in deze paragraaf getoonde bandbreedte en de genoemde indicatie van de inbrengwaarde nader verklaren.

9.2 De inbrengwaarde op basis van de residuele waardemethode

Bij de residuele grondwaarde wordt de complexwaarde getaxeerd op basis van de ontwikkeling. Bij de complexwaarde wordt aansluiting gezocht bij de marktconforme waarde van de grond. Door een "Top down" benadering wordt de waarde van te ontwikkelen gronden bepaald. Vanuit de toekomst wordt teruggerekend naar het heden.

Schematisch is deze methode als volgt weer te geven:

Onderdeel	Omschrijving
Baten	De opbrengsten en/of marktwaarde van de ontwikkeling
Minus de kosten	De aan de ontwikkeling gerelateerde kosten
Resultaat	De waarde van de grond in onbebouwde staat

Alle bedragen in deze taxatie zijn exclusief BTW. In de taxatie van de residuele waarde wordt derhalve geen rekening gehouden met omzetbelasting. Bij het taxeren van de residuele grondwaarde kan worden gebruik gemaakt van verschillende berekeningsmethoden:

1. de basis berekening bestaande uit de nominale kosten, opbrengsten en een eenvoudige renteberekening;
2. de statische berekening welke bij de renteberekening rekening houdt met de betalings- en ontvangstmomenten;
3. de dynamische berekening welke aanvullend ook rekening houdt met kosten- en opbrengststijgingen.

De keuze voor een berekeningsmethode hangt mede af van het doel van de opdracht, de verwachte doorlooptijd van het project, de fase waarin het project zich bevindt, de mate van nauwkeurigheid van de posten, de verdeling van de betalings- en ontvangstmomenten in tijd en het risicoprofiel ten aanzien van het schatten van de kosten- en opbrengststijgingen.

In dit rapport richten wij ons op de basis berekening met kosten, opbrengsten en een eenvoudige renteberekeningen. Reden hiervoor: de beschikbare referentiegegevens, de huidige economische situatie, de doorlooptijd van het project en de daarmee samenhangende onzekerheden. De exploitatieberekeningen van de gemeente vormen de basis en wij beoordelen deze gegevens van uit de markt.

De baten

Het van de gemeente ontvangen concept (Herziening exploitatieplan "Linne Zuidoost") van 11 mei 2015 bevat het volgende programma.

Onderdeel	Oppervlakte
Woningbouw	68.196
Sportcomplex	35.218
Maatschappelijke doeleinden	556
	103.970

Ten aanzien van de het programma gaan we uit van de uitgifte van bouwrijpe grond. Gegeven de marktontwikkelingen en de omstandigheid dat gemeenten in Limburg de laatste periode hun uitgifteprijs verlagen, taxeren wij de uitgifteprijs voor woningen op € 150,--/m². Wij rekenen aan het sportcomplex een waarde toe van € 20,--/m². Voor de gronden met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" hanteren wij dezelfde prijs als bij woningbouw, te weten: € 150,--/m².

Bij appartementengebouwen kan in beginsel de grondwaarde voor een dergelijk perceel stijgen omdat de grondwaarden "kunnen worden gestapeld". Binnen het deelgebied met de bestemming Woongebied-1 is gestapelde bouw toegestaan. Het uitgeefbaar gebied Wg-1 kent een totale oppervlakte van circa 3.643 m² en daarbinnen bevinden zich twee aparte bouwvlakken waar de gestapelde woningbouw dient plaats te vinden. Elk bouwvlak kent een oppervlakte van circa 727 m², in totaal kunnen binnen het uitgeefbare gebied maximaal 42 appartementen worden gerealiseerd en het aantal toegestane bouwlagen is maximaal 4. De grondopbrengst van de appartementen heeft een relatie met onder andere de marktsituatie, de oppervlakte en afwerking van de appartementen alsmede de omstandigheid of de appartementen zijn bedoeld voor de verhuur of voor de verkoop. Gegeven de marktomstandigheden, de ligging in de regio en het exploitatiegebied gaan we uit van een bescheiden waardeniveau van de binnen dit deel van het exploitatiegebied te realiseren appartementen. Voorzichtigheidshalve gaan we uit van een kavelprijs per appartement van € 17.500,-- hetgeen bij 42 appartementen neerkomt op € 735.000,--. Het uitgeefbare gebied heeft een oppervlakte van circa 3.643 m², zodat de grondprijs neerkomt op € 201,76 of afgerond € 200,--/m².

We gaan er verder vanuit dat er geen subsidies en dergelijke van toepassing zijn.

Onderdeel	Oppervlakte	€/m2	Waarde
Woningbouw grondgebonden	64.553	150	9.682.950
Woningbouw gestapeld	3.643	200	728.600
Sportcomplex	35.218	20	704.360
Maatschappelijke doeleinden	556	150	83.400
Subtotaal			11.199.310
Afronding			690
Totale opbrengst	103.970		11.200.000

De relevante kosten uit het exploitatieplan

SAOZ heeft bij de beoordeling van de kosten gebruik gemaakt van de van opdrachtgever ontvangen gegevens. Deze kosten zijn op hoofdlijnen getoetst. Relatief geringe wijzigingen in het ontvangen gegevens hoeven niet automatisch te leiden tot een andere uitkomst van dit rapport. Hierna volgen wij, voor de leesbaarheid en het overzicht, zoveel mogelijk de in de herziening van het exploitatieplan genoemde posten. Een exploitatiebegroting is niet gelijk aan de berekeningen in dit rapport en wij nemen aan aantal posten niet over. Hieronder valt bijvoorbeeld de post "Inbrengwaarde gronden". Deze grondwaarde dient namelijk te worden getaxeerd en de definitie zoals gebruikt in de exploitatieopzet is niet zonder meer gelijk aan de definitie "inbrengwaarde" in dit rapport.

Onderdeel	Bedragen
Sloopkosten	45.000
Bodemsanering, grondwerken etc.	177.201
Voorzieningen in het exploitatiegebied	4.473.013
Kosten buiten het exploitatiegebied	200.000
Plankosten	1.510.868
Totale kosten gemeente	6.406.082

Residuele grondwaarde

Bij de residuele grondwaarde wordt de complexwaarde getaxeerd op basis van de ontwikkeling. Deze complexwaarde betreft een marktwaarde en daarom vullen wij de hiervoor genoemde kosten uit de exploitatiebegroting van de gemeente aan met de onderdelen:

- Financiering;
- Vergoeding winst en risico (W&R).

Opbrengsten			
A	Gronduitgifte	11.200.000	
B	Subsidies	0	
C	Totaal		11.200.000
Kosten			
1	Subtotaal van de kosten	6.406.082	
2	Financiering (over subtotaal kosten)	1.121.064	
3	Vergoeding W&R (over A)	560.000	
4	Totaal		8.087.146
Saldo			
I	Waarde		3.112.854
II	k.k.(7%)		-
III	Waarde VON		3.112.854
IV	Plangebied in m ²		161.330
V	Waarde / m² ex btw		19,29

De financiering is gebaseerd op de fictie dat het project in één bouwstroom van ongeveer 15 jaar wordt gerealiseerd, dat de rente 3,5% bedraagt, dat het moment van de baten zo dicht mogelijk bij het moment van de kosten is gelegen en dat de kosten zo laat mogelijk worden gemaakt.

De vergoeding W&R bedraagt momenteel 5% tot 10%. Mede door de marktomstandigheden neemt het risico bij projectmatige ontwikkeling toe. De initiatiefnemer loopt bij voorbeeld het risico dat hij bepaalde gronden op het einde van het project enkel met kortingen kan verkopen. Daar staat tegenover dat wij uitgaan van grondexploitatie. Wij stellen het percentage daarom op 5% van de opbrengst.

Verder hanteren wij het uitgangspunt dat alle gronden fiscaal bouwrijp zullen worden geleverd, zodat zij in het BTW regime vallen. Er zal dan geen sprake zijn van de correctiepost "kosten koper".

9.3 Waardering inbrengwaarde op 1 januari 2015

In paragraaf 9.1 hebben we door middel van het vergelijken van transacties een indicatie geven van de inbrengwaarde in 2015. Als we de per 1 januari 2010 getaxeerde inbrengwaarde, ter grootte van € 27,50/m², corrigeren voor de marktontwikkelingen, dan zou de inbrengwaarde per 1 januari 2015 in beginsel kunnen worden getaxeerd op afgerond:

€ 22,50/m².

De berekening van de residuele grondwaarde laat zien dat door de hogere kosten voorzichtigheid is geboden.

Deskundige is van mening dat de genoemde indicatie van de inbrengwaarde, op basis van de vergelijkingsmethode, ter grootte van € 22,50/m² naar beneden dient te worden bijgesteld.

In paragraaf 9.1 hebben wij uitgaande van de ruwe bouwgrondwaarde de gevolgen geschat van de prijscorrectie. De gecorrigeerde bandbreedte bedraagt € 20,50,--/ m² tot ongeveer € 25,--/m². Uitgaande van de prognose van € 22,50/m² en de onderzijde van de bandbreedte ter grootte van € 20,50/m² middelen wij de waarde op € 21,50/m².

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarden wij de inbrengwaarde van de in dit taxatierapport getaxeerde gronden, prijspeil 1 januari 2015, op:

€ 21,50 m²

10 WAARDERING INBRENGWAARDEN

Prijspeil 1 januari 2010

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de inbrengwaarde van de in dit taxatierapport getaxeerde gronden, prijspeil 1 januari 2010, op:

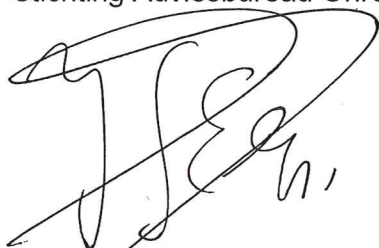
€ 27,50/m².

Prijspeil 1 januari 2015

Rekening houdend met de in dit taxatierapport opgenomen gegevens en de genoemde overwegingen, waarderen wij de inbrengwaarde van de in dit taxatierapport getaxeerde gronden, prijspeil 1 januari 2015, op:

€ 21,50/m².

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J.G.E. Geleijns RT
Directeur