



TAXATIE INBRENGWAARDE

Object

Halvinkhuizen te Putten

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Taxatie inbrengwaarde Halvinkhuizen te Putten
Opdrachtgever	Gemeente Putten
Kenmerk	2140.3-T1d1/eha/a
Taxateurs	ing. R.A. van Driesten RT drs. E.F. Halter MRICS RT
Status	Definitief
Datum	4 maart 2025

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 18.4

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	4
2.	OPDRACHT	9
2.1.	Opdrachtgever	9
2.2.	Opdrachtnemer	9
2.3.	Taxateurs	9
2.4.	Opdrachtverstrekking	10
2.5.	Onafhankelijkheid.....	10
2.6.	Kostenverhaalsregels	11
2.7.	Type taxatie	11
2.8.	Te waarderen belang.....	11
2.9.	Waarderingsgrondslag.....	12
2.10.	Stukken.....	13
2.11.	Opname en mate van inspectie	13
2.12.	Peildatum.....	14
2.13.	Versies	14
2.14.	Aansprakelijkheid	14
2.15.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	14
2.16.	Publicatie.....	14
2.17.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	14
2.18.	Algemene voorwaarden.....	14
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	15
3.1.	Algemene uitgangspunten	15
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	16
4.	OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED	17
4.1.	Omschrijving per eigenaar	17
4.2.	Ligging van het kostenverhaalsgebied.....	17
4.3.	Planologie van de onroerende zaak.....	17
4.4.	GREX-berekening gemeente.....	20
4.5.	Complex en ruimtelijk functionele samenhang.....	21
5.	WAARDERING	22
5.1.	Inleiding.....	22
5.2.	Marktontwikkelingen.....	22
5.3.	SWOT-analyse.....	22
5.4.	Gebruikte methode	22
5.5.	Referenties verkochte ruwe bouwgrond in het plangebied.....	23
5.6.	Referenties verkochte ruwe bouwgrond buiten het plangebied	24
5.7.	Complexprijs van de grondexploitatie	25
5.8.	Back-testing	26
5.9.	Onzekerheden waardering.....	26
5.10.	Finale waardering	27
6.	BIJLAGEN	28

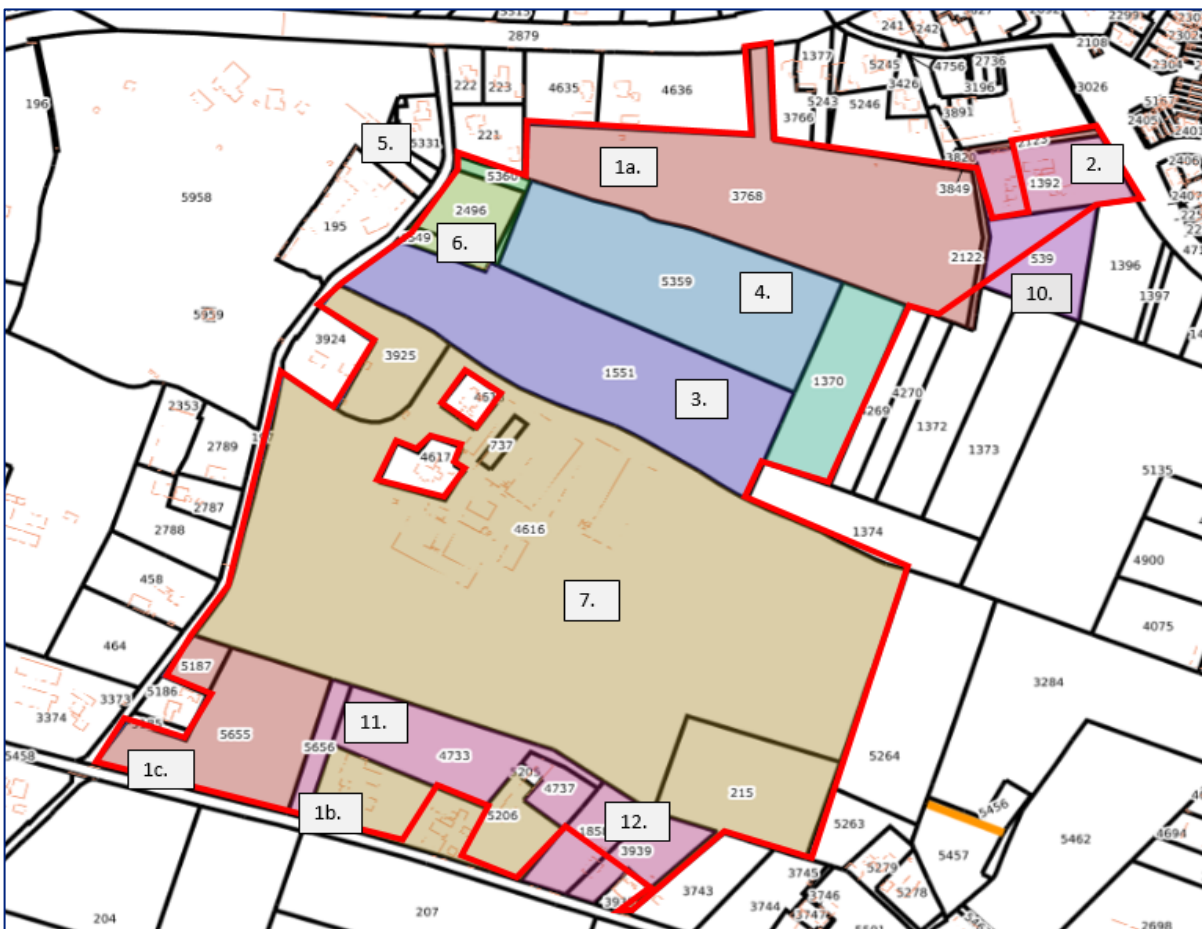
1. SAMENVATTING

Deze taxatie betreft een raming van de inbrengwaarde van de volgende onroerende zaken, kadastraal gelegen in de gemeente Putten:

Eigendom	Kadastraal nr.	Kadaster geheel (m²)	Gaat mee (m²)	Totaal (m²)
Eigenaar 1				
1a	N-3768	30.349	28.832	
1a	N-2122	759	645	
1a	N-2123	505	505	
1a	N-3849	70	70	
1a	N-3820	71	142	
1b	N-5206	10.187	8.687	
1c	N-5187	1.390	1.390	
1c	N-5655	12.075	12.075	52.275
Eigenaar 2				
2	N-1392	5.690	4.201	4.201
Eigenaar 3				
3	N-1551	25.160	25.160	25.160
Eigenaar 4				
4	N-1370	7.990	7.990	
4	N-5359	20.884	20.884	28.874
Eigenaar 5				
5	N-5360	856	856	856
Eigenaar 6				
6	N-2496	3.220	3.220	
6	N-1549	980	980	4.200
Eigenaar 7				
7	N-215	10.230	10.230	
7	N-3925	5.200	5.200	
7	N-4616	108.680	108.680	
7	N-737	520	520	124.630
Eigenaar 8				
8	N-4617	wordt niet meegenomen		
Eigenaar 9				
9	N-4618	wordt niet meegenomen		

Eigenaar 10				
10.	N-539	5.850	1.673	1.673
Eigenaar 11				
11	N-5656	1.705	1.705	
11	N-5205	178	178	
11	N-4733	8.000	8.000	
11	N-4737	1.790	1.790	11.673
Eigenaar 12				
12	N-3939	3.370	1.870	
12	N-1858	3.690	1.795	3.665
TOTAAL		269.399	257.207	257.207

Ruimtelijk zijn de eigenaren als volgt gelegen:

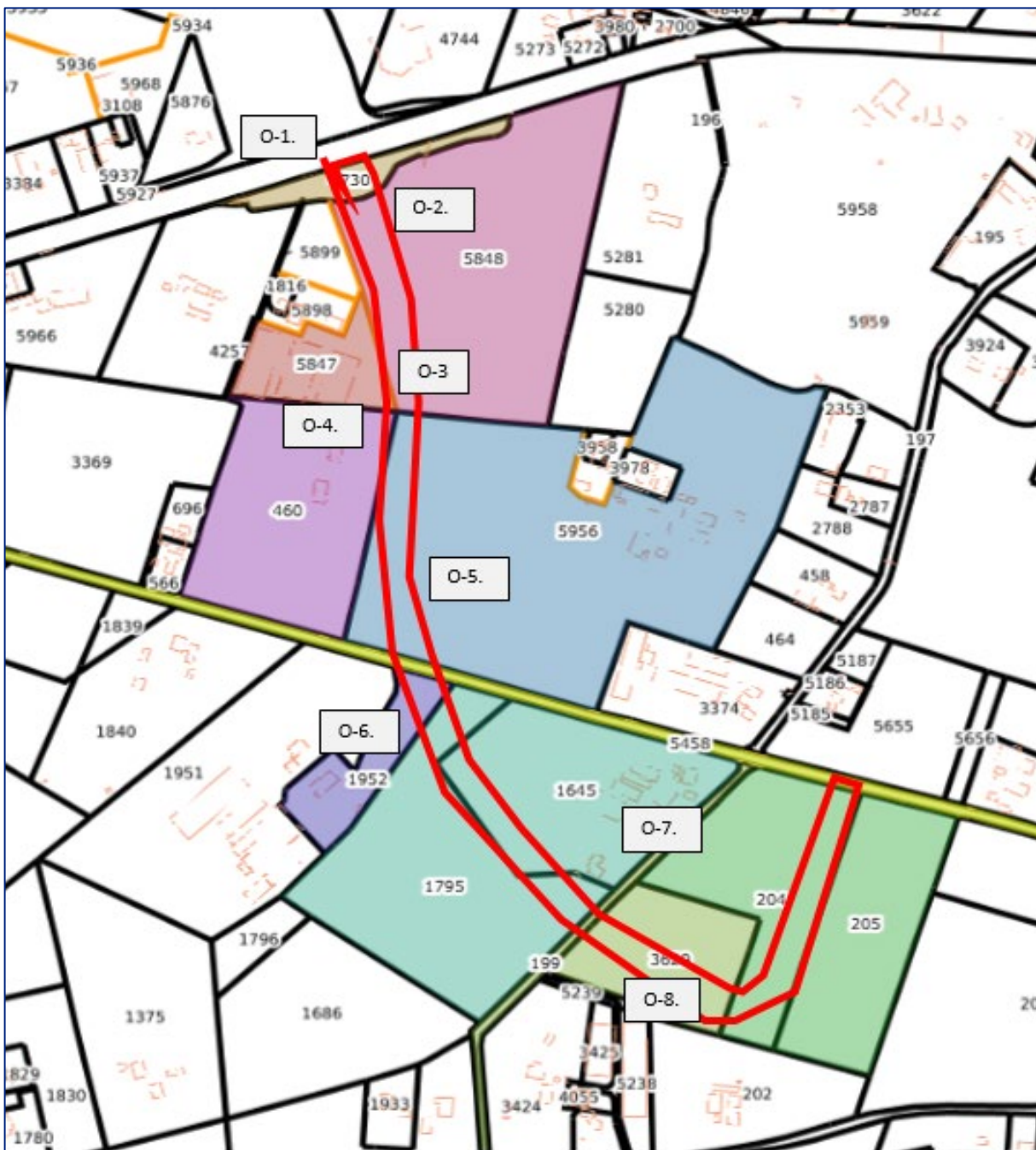


Plangebied

Daarnaast is de waarde van de ontsluitingsweg meegenomen.

Eigendom	Kadastraal nr.	Kadaster geheel (m²)	Gaat mee (m² ter.)	Tot. (m² ter.)
Eigenaar O-1				1.064
O-1	N 4730	3.908	559	
O-1	N 199	3.400	205	
O-1	N 5458	18.497	300	
Eigenaar O-2				4.895
O-2	N 5848	40.525	4.895	
Eigenaar O-3				8
O-3	N 5847	7.500	8	
Eigenaar O-4				10
O-4	N 460	23.710	10	
Eigenaar O-5				5.486
O-5	N 5956	66.676	5.486	
Eigenaar O-6				853
O-6	L 1952	6.715	853	
Eigenaar O-7				11.119
O-7	L 1645	21.120	2.953	
O-7	L 1795	29.820	2.681	
O-7	N 204	18.540	3.100	
O-7	N 205	17.650	2.385	
Eigenaar O-8				3.460
O-8	N 3629	12.105	3.460	
TOTAAL		270.166	26.895	26.895

Ruimtelijk zijn de eigenaren van de ontsluitingsweg als volgt gelegen:



Kadastrale percelen - wegtracé

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met het vaststellen van de inbrengwaarde.

Met inachtneming van alle in deze taxatie genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de onroerende zaak geschat op:

€ 25.752.000 (zegge: vijftientig miljoen zeventienhonderdtweënvijftigduizend euro)

De waarde onderverdeling naar percelen is als volgt:

Plangebied	m ² terrein	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	52.275	4.190.000
Eigenaar 2	4.201	340.000
Eigenaar 3	25.160	2.010.000
Eigenaar 4	28.874	2.310.000
Eigenaar 5	856	70.000
Eigenaar 6	4.200	630.000
Eigenaar 7	124.630	12.700.000
Eigenaar 10	1.673	130.000
Eigenaar 11	11.673	930.000
Eigenaar 12	3.665	290.000
Totaal Plangebied	257.207	23.600.000
Ontsluitingsweg		
Eigenaar O-1	1.064	85.000
Eigenaar O-2	4.895	392.000
Eigenaar O-3	8	1.000
Eigenaar O-4	10	1.000
Eigenaar O-5	5.486	439.000
Eigenaar O-6	853	68.000
Eigenaar O-7	11.119	889.000
Eigenaar O-8	3.460	277.000
Totaal Ontsluitingsweg	26.895	2.152.000
Totaal Generaal	284.102	25.752.000

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Putten
Contactpersoon	Mevrouw A. Hoitinga
Adres	Postbus 400
Postcode	3880 AK
Plaats	PUTTEN
Telefoon	0341 359 611
E-mail	ahoitinga@putten.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer E.F. Halter
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	ehalter@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs	ing. R.A. van Driesten RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur
	RT178204422 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), D0474 (LRGD)
	drs. E.F. Halter MRICS RT, taxateur
	1135665 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT729574258 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM

De taxateurs verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 17 januari 2025 heeft opdrachtgever, middels Christian van der Blonk, per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Opdrachtgever heeft de taxateurs verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 (met tijdvak) of artikel 13.15 van de Omgevingswet (zonder tijdvak). Deze raming maakt deel uit van de kostenverhaalregels die behoren bij het omgevingsplan Halvinkhuizen, fase 2 en 3. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

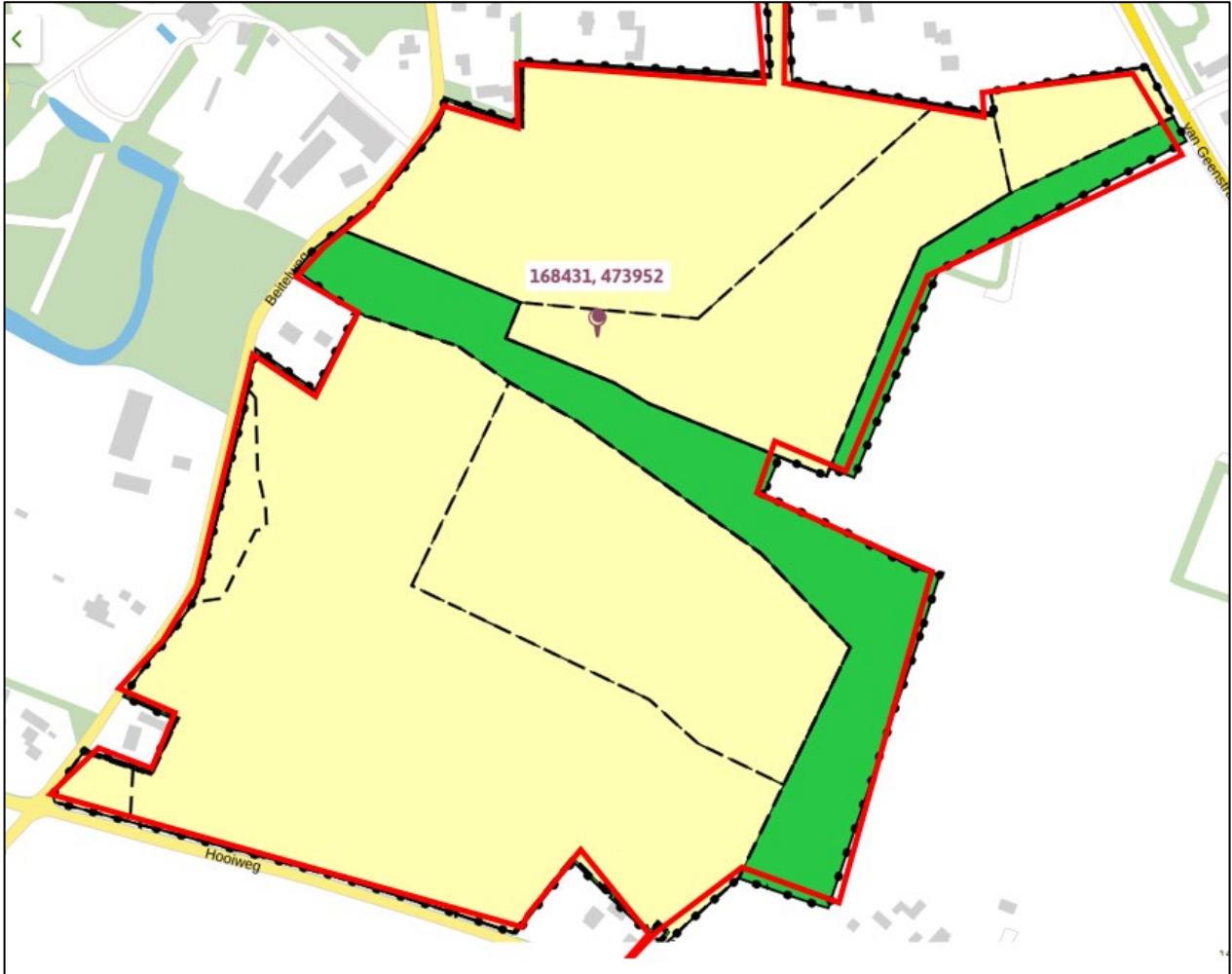
2.5. Onafhankelijkheid

- Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

2.6. Kostenverhaalsregels

De taxatie heeft betrekking op onderstaand plangebied.



Ontwerp TAM – Omgevingsplan Halvinkhuizen, fase 2 en 3 d.d. 3-12-2024

2.7. Type taxatie

Dit betreft een raming waarbij deels een gevelopname en deels een interne inspectie heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

2.8. Te waarden belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak.

2.9. Waarderingsgrondslag

De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 3.17 Ow, wordt standaard vastgesteld op basis van de inbrengwaarderegels zoals beschreven in bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Echter, voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op basis van afdeling 15.3 Ow.

Dit laatste is van toepassing op de gronden van eigenaar 6 en van eigenaar 7. Deze inbrengwaarden worden gebaseerd op totale schadeloosstelling. De jurist van de gemeente hanteert daarbij de volgende overweging:

“Deze bedrijven (red. de nummer 6 en 7) kunnen niet worden voortgezet nu er woonfuncties aan de locaties worden toegedeeld. Bovendien veroorzaken ze hinder die de realisatie van een deel van de beoogde woningbouw verhindert. Om tot woningbouw te komen zullen deze gronden door de gemeente moeten worden verworven. Het is ten tijde van vaststelling van het plan voor Halvinkhuizen fase 2 en 3 duidelijk dat de panden op de percelen N1549 en N4616 (op eigendom 6 respectievelijk eigendom 7) zullen moeten wijken voor de beoogde ontwikkeling. Duidelijk is dat deze gronden niet anders verworven kunnen worden dan tegen de volledige schadeloosstelling. Zo nodig zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.”

Zeker wanneer het minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, dan zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten.

Inbrengwaarde o.b.v. bijlage IV Omgevingsbesluit (Ob)

De inbrengwaarde is een optelsom van de in bijlage IV van het Omgevingsbesluit genoemde posten:

- B1: de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

Ad. B1:

Deze waarde wordt vastgesteld conform de artikelen 15.21 - 15.24 Ow (werkelijke waarde) of conform artikel 22 lid 1 Wet WOZ. In onderhavige rapportage wordt uitgegaan van de werkelijke waarde.

Ad. B2, B3 en B4

Van de kostensoorten in bijlage IV zijn B2 (vrijmaken van persoonlijke rechten e.d.), B3 (sloopkosten) en B4 meegenomen in de waardering.

Totale schadeloosstelling o.b.v. afdeling 15.3 e.v. Omgevingswet (Ow)

Dit is een optelsom van:

Vermogensschade

Deze waarde wordt vastgesteld conform de artikelen 15.21 - 15.24 Ow (werkelijke waarde).

Inkomens- en bijkomende schade

Een vergoeding voor aanvullende schade die ervoor zorgt dat de onteigende voor- en na onteigening in dezelfde vermogenspositie blijft.

Hier bovenop komt niet de post vrijmaken van persoonlijke rechten (B2). Deze post zit al in de totale schadeloosstelling. De post sloopkosten wordt wel separaat toegevoegd (B3). Kosten voor bodemsanering (B4) worden normaliter ook toegevoegd, maar deze kosten worden in onderhavige berekening buiten beschouwing gelaten.

Werkelijke waarde

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip werkelijke waarde. Hierbij is aangesloten bij de regelgeving uit de Omgevingswet, artikel 15.22 OW lid 2.

“Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.”

Het waardebegrip werkelijke waarde kent enkele wettelijk voorgeschreven ficties waardoor er niet een-op-een kan worden aangesloten bij het reguliere begrip marktwaarde, zoals dat bijvoorbeeld is opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 15.22 Ow. De definitie van de werkelijke waarde vertoont grote gelijkenissen met de definitie van de marktwaarde, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 15.23 tot en met 15.25 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

2.10. Stukken

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

a.	kadastrale uittreksels en kaarten
b.	planologie zoals beschreven in § 4.3 van dit rapport
c.	informatie op bagviewer.kadaster.nl
d.	PUT-Halvinkhuizen fase 2 en 3 Eigendomskaart van de Gemeente d.d. 03-03-2025
e.	eigendommenoverzicht in Excel van Gemeente, Putten Zuid Fase 23, GX03_v04 d.d. 30-1-25
f.	complexwaardeberekening gemeente d.d. 03-02-2025, GX03_v05
g.	opgave sloopkosten voor opstellen eigenaren 6 en 7, € 736.138. Opgave RHDHV.
h.	concepttaxatie Hoogstate – Rekenkundige uitkomst van eigenaar 7
i.	gemeentelijke bieding van december 2024 aan eigenaar 7

2.11. Opname en mate van inspectie

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 6 februari 2025 bezocht en opgenomen. De volgende objecten zijn van binnen bezichtigd:

- Eigenaar 2
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7

Voor één locatie hebben taxateurs schriftelijk aangeboden om intern te inspecteren, maar daar heeft de eigenaar geen gebruikgemaakt van dit aanbod. Het gaat hier om:

- Eigenaar 12

De overige terreinen en/of gebouwen zijn middels gevelinspectie in kaart gebracht.

De taxateurs hebben voor de laatste groep een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor deze taxatie is 10 februari 2025.

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

2.13. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1

2.14. Aansprakelijkheid

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

2.15. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Deze taxatie voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

2.16. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) deze taxatie is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van deze taxatie concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat de taxatie tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Publicatie in het kader van het exploitatieplan is toegestaan.

2.17. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.18. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Bouwvergunningen

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

Gebreken

Voor bebouwde objecten wordt opgemerkt dat de opname en taxatie niet gezien kunnen worden als een bouwkundige keuring. In het rapport worden alleen maar gebreken genoemd voor zover deze tijdens de opname zijn geconstateerd. Voor zover niet anders genoemd wordt aangenomen dat alle voorzieningen en installaties naar behoren functioneren. Voor bebouwde objecten wordt altijd aangeraden om een bouwkundig onderzoek te verrichten. De conclusies uit dit onderzoek kunnen van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Titelonderzoek

In artikel 13.17, lid 1 Ow staat aangegeven dat voor zover nodig, de opbrengsten, de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden, worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

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

Dit uitgangspunt is verdedigbaar vanuit het overleg dat wij hebben gevoerd met de gemeente Putten. Zij hebben weliswaar geen uitgebreid onderzoek verricht, mede doordat enkele eigenaren hieraan niet wensten mee te werken. De gemeente stelt echter dat er, mede vanuit de historie voor zover die bekend is, geen concrete aanleiding bestaat om significante bodemverontreiniging te verwachten.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Asbest

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

Energielabels

Taxateurs hebben geen energielabels ingezien.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens de wettelijke waarderingsficties uit het werkelijke waardebegrip, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavige taxatie rekening dient te worden gehouden.

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

4. OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED

4.1. Omschrijving per eigenaar

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

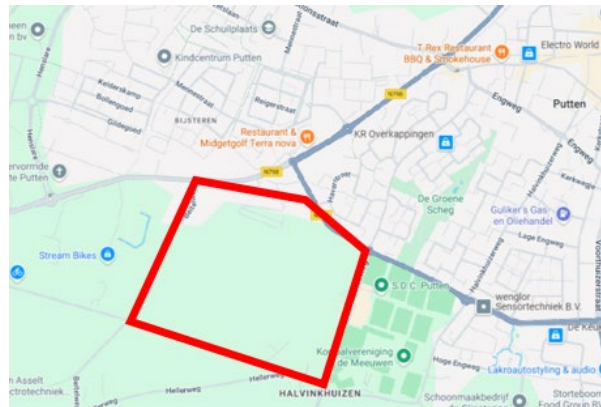
4.2. Ligging van het kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied wordt globaal gezien begrensd door:

- Beitelweg aan westkant
- Hooiweg aan zuidkant
- Roosendaalseweg aan oostkant
- Van Geenstraat (N303) aan noordoostkant
- Nijkerkerweg (N798) aan noordwestkant



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



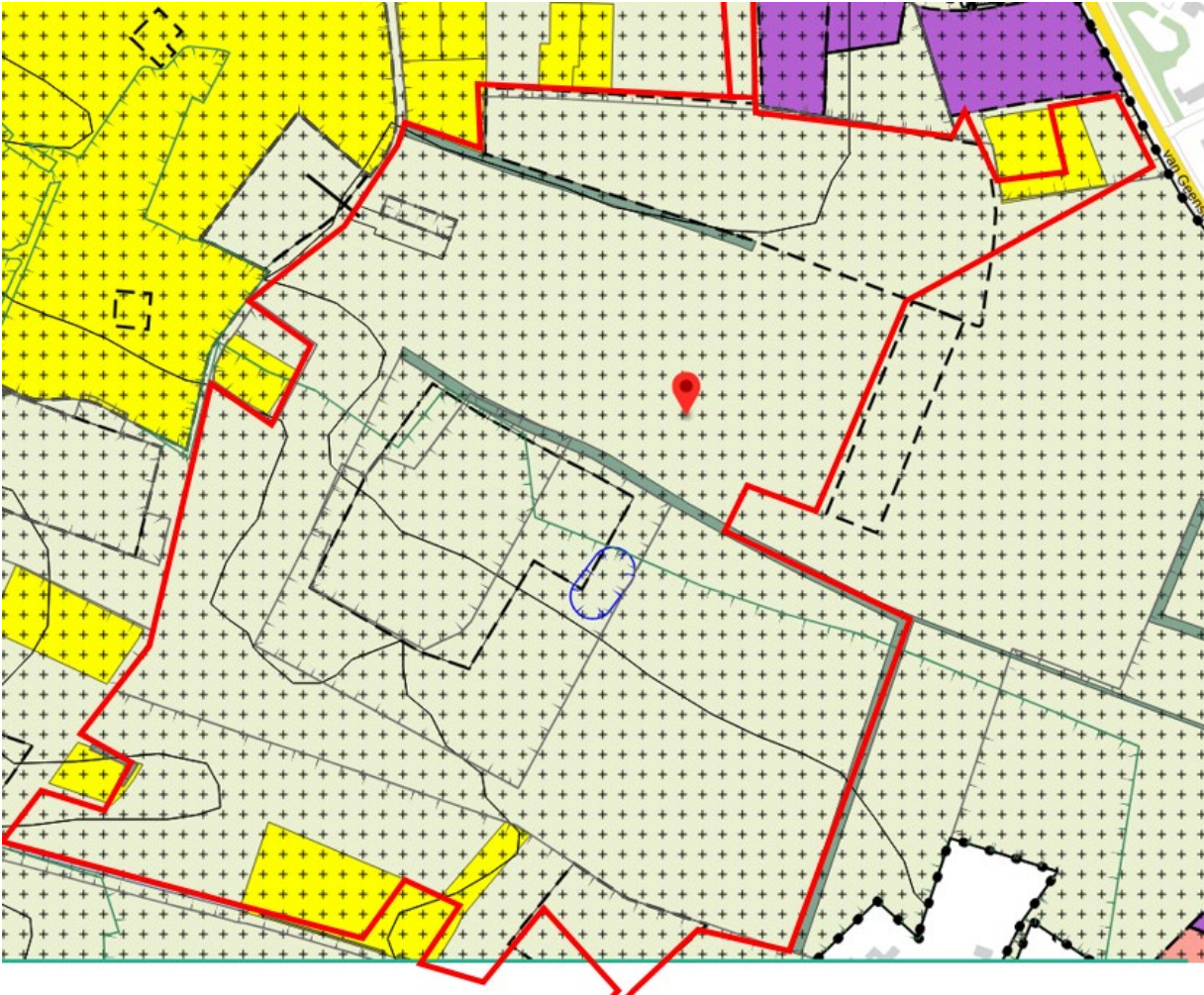
Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

4.3. Planologie van de onroerende zaak

Taxateurs zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen taxateurs in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend bestemmingsplan d.d. 4 oktober 2018

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Veegplan Westelijk Buitengebied" van de gemeente Putten, onherroepelijk in werking getreden op 4 oktober 2018.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het grootste deel van het gebied heeft een agrarische bestemming. De losse woningen (gele vlakken) in het gebied zijn buiten het kostenverhaalsgebied gehouden. Wel zijn enkele tuingronden nog meegenomen. Bouwmogelijkheden zijn er bij:

- Eigenaar (1b): enkele stallen behorend bij de woning Hooiweg 24
- Eigenaar 2 (2): enkele stallen behorend bij zijn woning
- Eigenaar 6: een loods
- Eigenaar 7: enkele pluimvee- en kalverstallen
- Eigenaar 12: (voormalig) nertsbedrijf

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl.

Taxateurs hebben geconstateerd dat het gebruik wel in overeenstemming is met het omgevingsplan.

Structuurvisie d.d. 2 november 2023

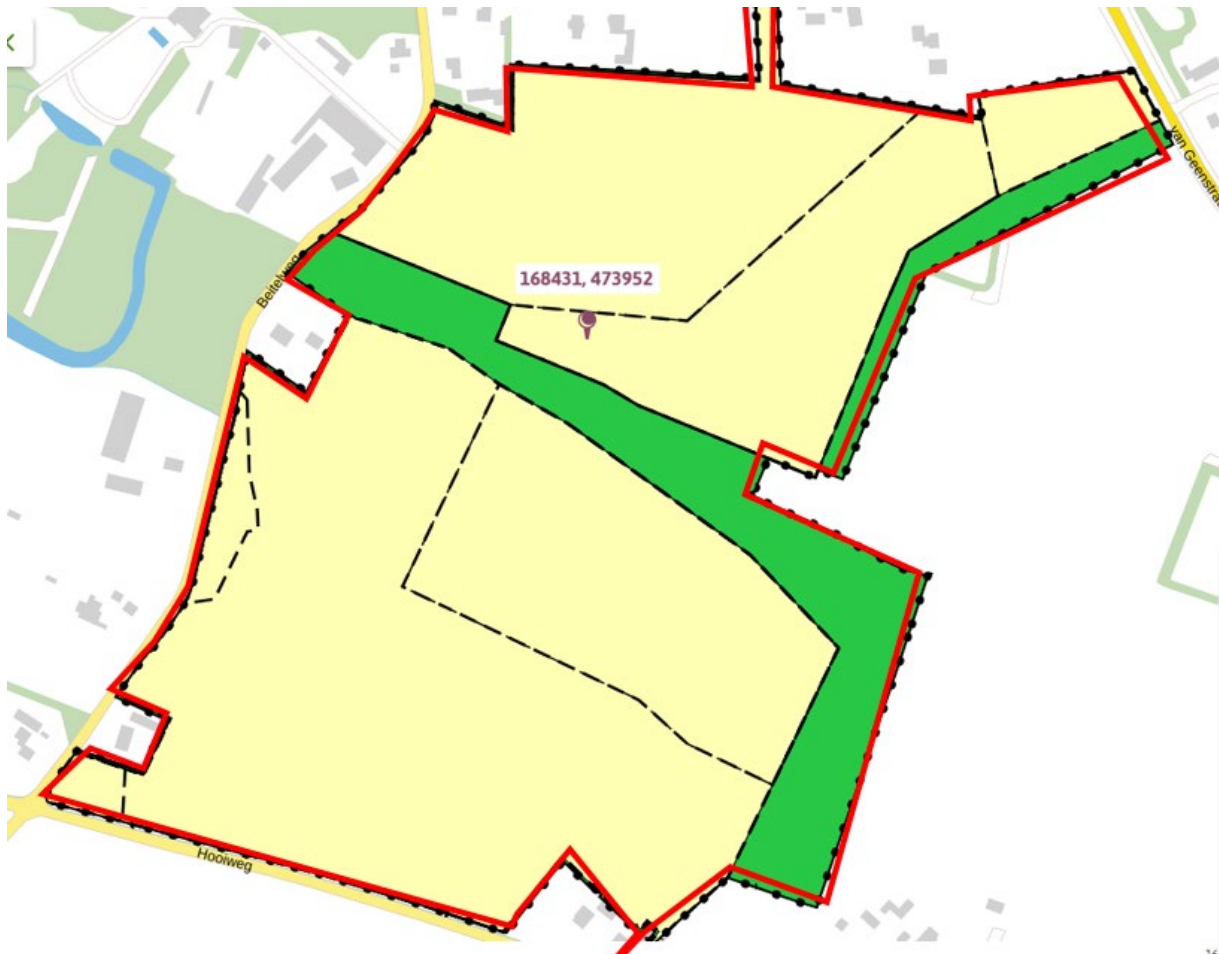
Het plan werd in de structuurvisie van 2 november 2023 aangewezen als ontwikkelgebied, met oranje “woning arcering”.



Bron: Omgevingsvisie Putten 2040 d.d. 2 november 2023, p.82

TAM-Omgevingsplan (Ontwerp bestemmingsplan) Halvinkhuizen fase 2 en 3 d.d. 3 december 2024

Op 3 december 2024 is het ontwerp TAM omgevingsplan Halvinkhuizen gepubliceerd. Hierin krijgt het gebied een wooninvulling.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het eerder genoemde plan voor de aanleg van een ontsluitingsweg is een voorwaardelijke verplichting voor de ontwikkeling van fase 3 van dit woningplan.

4.4. GREX-berekening gemeente

Taxateurs hebben voor het project Halvinkhuizen fase 2 en 3 de grondexploitatieberekening van de gemeente ontvangen die ten grondslag ligt aan hun complexwaardeberekening. Het gaat om het "Financieel resultaat op hoofdposten" d.d. 4 februari 2025 dat is opgesteld door Stadkwadraat.

4.5. Complex en ruimtelijk functionele samenhang

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden.

Uit de bovenstaande planologische geschiedenis van deze locatie en de link met de kostenverhaalsregels blijkt dat er sprake is van een sterke functionele en ruimtelijke samenhang voor het genoemde gebied Halvinkhuizen fase 2 en 3.

Ten aanzien van het plan Halvinkhuizen geldt dat er in het plan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die toeziet op de aanleg van een ontsluitingsweg (in een separaat omgevingsplan). Ook is er sprake van een samenhang in tijd. Daarmee vormt de realisatie van deze ontsluitingsweg daarmee een ruimtelijk-functionele eenheid met de beoogde ontwikkeling van Halvinkhuizen.

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

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

5.2. Marktentwikkelingen

Het betreft hier een standaard uitbreidingslocatie grenzend aan de bebouwde kom met agrarische percelen en enkele boerderijen en agrarische bedrijvigheid. Er zijn op dit moment veel initiatieven om dit soort locaties om te vormen tot woning-nieuwbouwlocaties.

Een en ander wordt gedreven door:

- Grote vraag naar woningen
- Aantrekkelijkheid van deze locaties als woongebied
- Allerlei overheidssubsidies om tekorten op deze ontwikkelingen aan te zuiveren

In de praktijk blijkt het wel steeds lastiger om deze ontwikkelingen procedureel van de grond te krijgen.

5.3. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een SWOT-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Putten is gewilde locatie • Veel geïnteresseerde ontwikkelaars • Mooie woningbouwlocatie	• Bereikbaarheid is nu nog beperkt • Snelweg A28 op enige afstand • Hindercirkels op het terrein
Opportunities	Threats
• Vraag naar woningbouw bevredigen	• Enkele eigenaren tekenen bezwaar aan • Stikstof- en netcongestie

5.4. Gebruikte methode

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

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onderliggende ruwe bouwgrondprijzen van de onroerende zaken (de zogenaamde complexwaarden) hebben de taxateurs voornamelijk gebruikgemaakt van de comparatieve benadering. Deze waarden zijn grotendeels gebaseerd op verkopen van vergelijkbaar vastgoed. Een en ander is hieronder samengevat in enkele referentie-analyse van respectievelijk:

- Verkochte ruwe bouwgrond in het plangebied (§ 5.5)
- Verkochte ruwe bouwgrond buiten het plangebied (§ 5.6)

Voor de waarden van de bestaande opstallen zijn ook berekeningen opgesteld en referentieverkopen geanalyseerd. Deze analyses zijn terug te vinden in de losse objectrapporten die per eigenaar zijn gemaakt en die als bijlage bij dit rapport zijn gevoegd.

5.5. Referenties verkochte ruwe bouwgrond in het plangebied

Onderstaande referentietransacties betreffen verkopen binnen het plangebied:

Locatie	Akte Hyp 4	Opp. (in m ²)	Prijs per m ² (€)	Datum	Kwal.
Putten – A	85364/124	50.250	67	8-11-22	-
Putten – B	85345/170	10.187	98	4-11-22	+
Putten – C	87792/177	6.990	72	15-12-23	-
Putten – D	87792/178	38.122	73	15-12-23	-
Putten – E	87792/179	22.760	72	15-12-23	-
Putten – F	88719/190	13.465	70	15-5-24	-
Putten – G	90054/56	5.850	85	3-12-24	+/-

De vergelijkbaarheid van de transacties met de te waardenen ruwe bouwgrond binnen het getaxeerde lichten taxateurs hieronder nader toe:

Locatie	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Putten – A	-	Minder. Transactie is al verricht voordat structuurvisie is gepresenteerd. Koper: De Bunte. Er wordt € 31 per m ² direct betaald en uiterlijk op 1-1-28 de rest (Putten N5280 en 5848). Ook als de bestemming niet rond komt. Althans, daar staat niets over in de akte. Het betreft gronden ten westen van het plangebied, die voorlopig nog buiten de beoogde woning ontwikkeling vallen, maar wel op het geplande wegtracé om gebied te ontsluiten.
Putten – B	+	Beter. Perceel is verkocht inclusief woning. De woning mag om niet worden gebruikt door de huidige bewoners totdat zij de woning verlaten. De huidige bewoner is een man geboren in 1943. Door de woning is de prijs hoger.

Putten – C	-	Minder. Net voor status ontwerp bestemmingsplan. Perceel agrarische grond, direct aan oostzijde grenzend aan plangebied. Genoemde prijs is excl. btw, maar afgenomen incl. 21% btw. Koper: Bemog. Koopovk: 5-12-23.
Putten – D	-	Minder. Net voor status ontwerp bestemmingsplan. Perceel agrarische grond, direct aan oostzijde grenzend aan plangebied. Genoemde prijs is excl. btw, maar afgenomen incl. 21% btw. Koper: Vierwind. Koopovk: 8-12-23.
Putten – E	-	Minder. Net voor status ontwerp bestemmingsplan. Perceel agrarische grond in plangebied fase 1, direct aan oostzijde grenzend aan plangebied. Genoemde prijs is excl. btw, maar afgenomen incl. 21% btw. Koper: Bollengoed. Koopovk: 11-12-23.
Putten – F	-	Minder. Aangekochte bouwgrond door de Gemeente Putten kort voordat het ontwerp bestemmingsplan tot stand is gekomen.
Putten – G	+/-	Gelijk. Ontwerp bestemmingsplan is al aanwezig. Een perceel agrarische grond deels binnen het plangebied (van Stoffelsen). Prijs is excl. btw. Uit de akte blijkt een prijs van circa € 26 per m ² . Volgens de gemeente is dit alleen een nabetaling. Inclusief nabetaling is de betaalde prijs hier circa € 85.

De locaties C, D, E, F en G zijn goede referenties. Deze verkopen hebben betrekking op grote percelen en deze zijn geëffectueerd toen het ontwerp bestemmingsplan al bijna was goedgekeurd. Deze transacties liggen (niet geïndexeerd³) op een prijsniveau van ongeveer € 72 per m². Ook locatie A zit, met € 67 per m², op dit niveau, terwijl de planologische status hier nog zeer onzeker was. Dit blijkt ook uit het feit dat deze locatie is gekocht op de plek van de beoogde ontsluitingsweg. Gezien het feit dat de locatie nu planologisch nog zekerder is geworden, de grondprijzen in het algemeen zijn gestegen en omdat de woningmarkt verder is aangetrokken lijkt een waarde van rond de € 80 per m² reëel.

5.6. Referenties verkochte ruwe bouwgrond buiten het plangebied

Onderstaande referentietransacties betreffen verkopen buiten het plangebied:

Locatie	Akte Hyp 4	Opp. (in m ²)	Prijs per m ² (€)	Datum	Kwal.
Barneveld	86605/25	25.000	55+35	30-05-23	+ / -
Ede	88082/103	11.994	100	31-01-24	+/-

³ Aangezien er geen geschikte index bestaat voor referentietransacties van ruwe bouwgrond, hebben de taxateurs deze hier zonder index weergegeven.

De vergelijkbaarheid van de transacties met de te waardenen ruwe bouwgrond binnen het getaxeerde lichte taxateurs hieronder nader toe:

Locatie	Kwal.	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Barneveld	+	Vergelijkbaar, indien nabetalings worden meegenomen is € 90,00 per m ² terrein betaald. In aanvulling op basis koopsom van € 55,00 een nabetaling van € 20,00 per m ² indien het verkochte onherroepelijk valt binnen zoekgebied voor woningbouw. Daarnaast nog € 15,00 per m ² bij onherroepelijke bestemming Wonen. De nabetalingsverplichting vervalt na 15 jaar. De genoemde koopprijs en nabetaling zijn gebaseerd op de realisatie van 25 grondgebonden woningen per hectare. Kleine correctie bij minder woningen (€ 3,60 per woning per hectare). Ten tijde van de verkrijging was de vigerende bestemming "Agrarisch".
Ede	+	Vergelijkbaar, ook verkoop bij beperkt risico. In 2022 is een exploitatieplan in werking getreden waardoor er een zeer beperkt planologisch risico aanwezig is voor de kopende partij.

Bovenstaande transacties in Barneveld en Ede zijn de best vergelijkbare referenties buiten het plangebied. Hier wordt in Barneveld € 90 per m² terrein betaald voor een onherroepelijk goedgekeurde bestemming wonen. In Ede is de akte niet helemaal duidelijk maar hieruit lijkt opgemaakt te kunnen worden dat er € 100 per m² terrein betaald wordt voor gronden waarvoor al 1,5 jaar voor de transportdatum een exploitatieplan in werking is getreden. Ook hier lijkt het procedurerisico daarom gering. Dit sluit aan op de eerder vastgestelde (binnenplanse) € 80 per m² terrein waar nog wel enig procedurerisico aanwezig is.

5.7. Complexprijs van de grondexploitatie

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalde kosten op basis van de grondexploitatie eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoopopbrengst van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexploitatie.

Vanuit de gemeente hebben taxateurs een complexwaarde-berekening uit de kostenverhaalsregels ontvangen. Hierbij wordt per 1-1-2025 een netto contante grondwaarde berekend van circa € 61,30 per m². Dit is gebaseerd op een redelijk marktconforme rekenrente van 5%. Hierin zijn de inbrengkosten nog niet meegenomen met uitzondering van de inbrengkosten van de ontsluitingsweg.

De relatief lage waarde is te verklaren vanuit enkele aantal locatie-specifieke aspecten voor Halvinkhuizen fase 2 & 3. De aanleg van een aparte ontsluitingsroute is daarvan de belangrijkste reden met € 4,9 mln. aan kosten. Daarnaast geldt ook dat een aantal technische aspecten kostenverhogend werken. Dit betreffen kosten voor natuurcompensatie elders buiten het plangebied (€ 0,8 mln.) en relatief hoge civiele kosten voor bouwrijp maken als gevolg van de waterhuishouding en bodemverbetering met ophoging.

Deze complexwaarde-berekening vanuit de kostenverhaalsregels komt daarmee lager uit dan de waarde voor ruwe bouwgronden die in onderhavig rapport zijn berekend op circa € 80,00 per m² terrein. De ervaring leert dat afhankelijk van de bouwclaim een deficit van € 10,00 tot € 20,00 per m² terrein wordt genomen door marktpartijen. Uitgaande van de residuele grondwaarde van € 60,00 - € 65,00 zouden marktpartijen dan ook in de orde van grootte van € 75,00 tot € 80,00 willen betalen. Dergelijke bedragen liggen in lijn met de gevonden transacties, die daarmee ook vanuit de residuele benadering nog verklaarbaar zijn.

Bij de waardering van ruwe bouwgrond voor woningbouw krijgt doorgaans de comparatieve methode de voorkeur boven de residuele grondwaardemethode. De residuele waardemethode is een zogenaamde top-downbenadering, waarbij de prijs van de (ruwe) bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

5.8. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

5.9. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zodat de omstandigheden onzeker blijven. Naast deze algemene marktomstandigheden is de woningmarkt ook aan sterke veranderingen onderhevig. Als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving is het voor beleggers veel minder interessant om te investeren in huurwoningen.
- Kleinere beleggers verkopen hun woningen en grote beleggers bouwen geen nieuwe woningen meer. Voor nieuwbouw-koopwoningen geldt dat de bouwkosten aanzienlijk harder zijn gestegen dan de opbrengsten, waardoor naast de verkoopbaarheid ook de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk staat. Zowel de kopers als ontwikkelaars zijn hierdoor terughoudend;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

Voor de onderhavige portefeuille wordt door de taxateurs opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van het grote aantal variabelen groter is dan de regulier gehanteerde 10% voor courant vastgoed.

5.10. Finale waardering

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

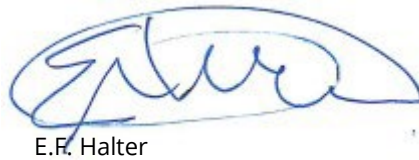
€ 25.752.000 (zegge: vijftientig miljoen zeshonderdtweënvijftigduizend euro)

Nuland, 4 maart 2025

De taxateurs,



R.A. van Driesten



E.R. Halter

6. BIJLAGEN

1. Toelichting per eigenaar
2. Waarde-overzicht
3. Complexwaardeberekening Gemeente Putten

BIJLAGE 1

TOELICHTING PER PERCEEL

1. EIGENAAR 1

1.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	3768	03.03.49 ha	02.88.32 ha
Putten	N	2122	00.07.59 ha	00.06.45 ha
Putten	N	2123	00.05.05 ha	00.05.05 ha
Putten	N	3849	00.00.70 ha	00.00.70 ha
Putten	N	3820	00.00.71 ha	00.00.71 ha
Putten	N	5206	01.01.87 ha	00.86.87 ha
Putten	N	5187	00.13.90 ha	00.13.90 ha
Putten	N	5655	01.20.75 ha	01.20.75 ha
Totaal				05.22.75 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

1.2. Feitelijke omschrijving

Het noordperceel (1a) heeft betrekking op een volkstuincomplex. Hierop staan, los van enkele eenvoudige, vergunningsvrije schuurtjes en kassen, geen opstallen van enige betekenis. De onroerende zaak is gelegen aan Nijkerkerstraat 27-29.

De zuidkant bestaat uit de percelen ter linker- en rechterzijde van het perceel Hooiweg 24 (1b). Hierop staan enkele verouderde, sterk verouderde opstallen. Daarnaast gaat het om het perceel in de zuidwesthoek (1c). Dit is weiland rondom het woonhuis aan Beitelweg 9.



Volkstuinen (noord perceel 1a)



Ingang volkstuinen



Ingang aan Hooiweg (zuid perceel 1b)



Opstallen aan Hooiweg (1b)



Zuidwestperceel (voormalig eigenaar: G. Knoppert, 1c)

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

1.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 02-07-2020).

Op perceel N 5206 rust sinds een kwalitatieve verplichting.

1.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan “Westelijk Buitengebied”, zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: “Volkstuin (1a)” en agrarisch (1b en 1c). Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit “Halvinkhuizen” dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

1.6. Toelichting waardebepaling

De waarde wordt gebaseerd op een complexwaarde van € 80,00 per m² terrein.

Dit impliceert de volgende inbrengwaarde:

Partij 1	M² terrein	€ / m²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	52.275	80	4.190.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			4.190.000

2. EIGENAAR 2

2.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	1392	00.56.90 ha	00.42.01 ha
Totaal				00.42.01 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

2.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan de Van Geenstraat nummers 85 en 85A, 3882 BJ te Putten. De twee woningen worden niet meegenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen' en de opstallen, erf en grasland aan de zuidzijde van de woningen wel. Het erf is ontsloten middels een semi-verharde weg over eigen grond richting de Van Geenstraat. Aan de achterzijde is nog een ontsluiting over een semi-verharde weg over gronden van derden. Op het erf bevinden zich diverse agrarische opstallen, ruwvoeropslag en mestopslag.



Toerit Van Geenstraat middels onverharde weg



Erf; half semi-verhard en half verhard met klinkers

Opstal 1 : veestal met garage
 Bouwjaar : 1990
 Oppervlakte : circa 100 m²
 Kapconstructie : houten spanten met zadeldak
 Dakbedekking : asbestcement golfplaten
 Specificatie : twee aluminium garagedeuren



Voorzijde



Garagedeuren



Stalindeling



Achterzijde

Opstal 2 : veestal met opslag
 Bouwjaar : 1990
 Oppervlakte : circa 80 m²
 Kapconstructie : houten spanten met zadeldak
 Dakbedekking : asbestcement golfplaten
 Specificatie : houten kozijnen met enkel glas en golfplaten dakkapel



Opslag



Achterzijde

Opstal 3 : houten wagenloods
 Bouwjaar : 1990
 Oppervlakte : circa 40 m²
 Kapconstructie : houten spanten met asymmetrisch zadeldak
 Dakbedekking : asbestcement golfplaten
 Specificatie : houten kozijnen met enkel glas en golfplaten dakkapel



Toerit vanaf de Van Geenstraat



Onverharde oprit met houten opstal

Opstal 3 : veestal
 Bouwjaar :
 Oppervlakte : circa 25 m²
 Kapconstructie : houten spanten met asymmetrisch zadeldak
 Dakbedekking : pan gedekt
 Specificatie : houten staldeuren



Veeststal



Overig grasland



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is slecht. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

2.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

2.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan “Westelijk Buitengebied”, zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: “Wonen” en “Agrarisch”. Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit “Halvinkhuizen” dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

In onderhavige situatie dient naar de opinie van taxateurs de complexwaarde gehanteerd te worden. Hierbij is in overweging genomen dat als gevolg van de ligging van de betreffende percelen, namelijk zijnde ondergrond en erf behorende bij de nabijgelegen woning (die buiten de plangrens is gelegen) Van Geenstraat 85 en 85A sprake zou kunnen zijn van een hogere gebruikswaarde. Om dit nader te bepalen is gebruikgemaakt van de zogeheten staffelmethode.

Om kavels van verschillende grootte onderling vergelijkbaar te maken kan gebruikgemaakt worden van de staffelmethode. De toepassing van een staffel kan worden ingezet als hulpmiddel bij het vergelijkbaar maken van verschillende kavelgroottes met dezelfde woningen en bij de afstemming van aan de grondcomponenten toe gerekende waarden. Indien bij referentieobjecten of bij afstemming van toegerekende waarden sprake is van gelijksoortige opstellen op verschillende kavelgroottes, dan is bij een veronderstelde grondwaardecomponent van een kavel van bijvoorbeeld 1 de waarde bij een kavel van dubbele grootte geen 2, maar bijvoorbeeld 1,5. De oppervlakte van de kernkavel wordt doorgaans gelijkgesteld aan de oppervlakte die minimaal noodzakelijk is voor normaal gebruik van de woning en de daarbij behorende buitenruimte. In deze situatie gaan taxateurs uit van de volgende staffeling:

0 tot 500 m ²	tegen 100% grondwaarde;
500 tot 1.000 m ²	tegen 50% grondwaarde;
1.000 tot 1.500 m ²	tegen 25% grondwaarde
1.500 tot 2.500 m ²	tegen 12,5% grondwaarde;
2.500 tot 5.000 m ²	tegen 6,25% grondwaarde.

Gevonden referenties van o.a. bouw kavels indiceren een bandbreedte voor de ondergrond (erf en tuin) van woningen van € 450 - € 750/m² en op basis van o.a. de ligging nabij het centrum van Putten en de situering van de kavel ten opzichte van de openbare weg, zijn taxateurs van mening dat de grondprijs in de eerste staffel € 650/m² bedraagt. Hierbij is overigens wel in acht genomen dat een redelijk handelend koper aan de gebouwen, gezien de staat van onderhoud, gebruikte materialen en gebruiksmogelijkheden, geen/amper waarde zal toekennen.

De oppervlakte ondergrond en erf van de woning(en) bedraagt op peildatum 5.690 m² en hiervan is 4.201 m² binnen de plangrenzen van Halvinkhuizen gelegen waardoor er circa 1.489 m² resteert voor de woningkavel. Toepassing van het voorgaande leidt tot het volgende:

Van Geenstraat 85 en 85A				Voor plan	Van Geenstraat 85 en 85A				Na plan
0-500	500	€	650,00	€ 325.000	0-500	00	€	650,00	0
500-1.000	500	€	325,00	€ 162.500	500-1.000	0	€	325,00	0
1.000-1.500	500	€	162,50	€ 81.250	1.000-1.500	0	€	162,50	0
1.500-2.500	1.000	€	81,25	€ 81.250	1.500-2.500	1.000	€	81,25	€ 81.250
2.500-3.500	1.000	€	40,63	€ 40.625	2.500-3.500	1.000	40,63	€	40.625
> 3.500	2.190	€	20,31	<u>€ 44.484</u>	> 3.500	<u>2.190</u>	20,31	<u>€ 44.484</u>	
	5.690	€	129,19	€ 735.109		4.201	€	39,60	€ 166.359

Voorgaande resulteert in een waarde voor het tuinperceel van circa € 166.359, ofwel circa € 40,00 per m².

Toepassing van de complexwaarde leidt tot het volgende: $4.201 \text{ m}^2 \text{ à } € 80 / \text{m}^2 = € 336.080$, afgerond: € 340.000.

Dit impliceert, op basis van complexwaarde, een inbrengwaarde van:

Partij 2	M ² terrein	€ / m ²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	4.201	80	340.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			340.000

3. EIGENAAR 3

3.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	1551	02.51.60 ha	02.51.60 ha
Totaal				02.51.60 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan de Beitelweg ongenummerd te Putten. Het gehele perceel is opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. Het perceel is ontsloten aan de openbare weg.



Perceel vanaf de Beitelweg



Perceel

3.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met het volgende zakelijke recht:

- Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel door Liander N.V. ten behoeve van een gastransportleiding (Hyp4 4422/64).

3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

3.5. Overige rechten

Op het perceel rust:

- een recht van gebruik van de heer Jan van den Brink, geboren op 24-07-1970, wonende aan Huinerkerkpad 4 te Putten. Het recht eindigt door opzegging door "eigenaar 3" op het moment dat de bestemming van het perceel, geheel dan wel gedeeltelijk, onherroepelijk is gewijzigd in bouwgrond.

3.6. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan "Westelijk Buitengebied", zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: "Agrarisch" en een klein deel tot "Natuur". Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit "Halvinkhuizen" dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

3.7. Toelichting waardebepaling

Wij stellen, op basis van complexwaarde, een inbrengwaarde vast van:

Partij 3	M ² terrein	€ / m ²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	25.160	80	2.010.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Slooptkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			2.010.000

4. EIGENAAR 4

4.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	5359	02.08.84 ha	02.08.84 ha
Putten	N	1370	00.79.90 ha	00.79.90 ha
Totaal				02.88.74 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

4.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan de Beitelweg ongenummerd te Putten. Het gehele perceel is opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. Het perceel bestaat uit grasland en is ontsloten aan de openbare weg.



Perceel Putten N 5359



Perceel Putten N 1370

4.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 5359 belast met het volgende zakelijke recht:

- Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel door Liander N.V. ten behoeve van een gastransportleiding (Hyp4 4422/64).

4.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

4.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan “Westelijk Buitengebied”, zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: “Agrarisch” en een klein deel tot “Natuur”. Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit “Halvinkhuizen” dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

4.6. Toelichting waardebeoordeling

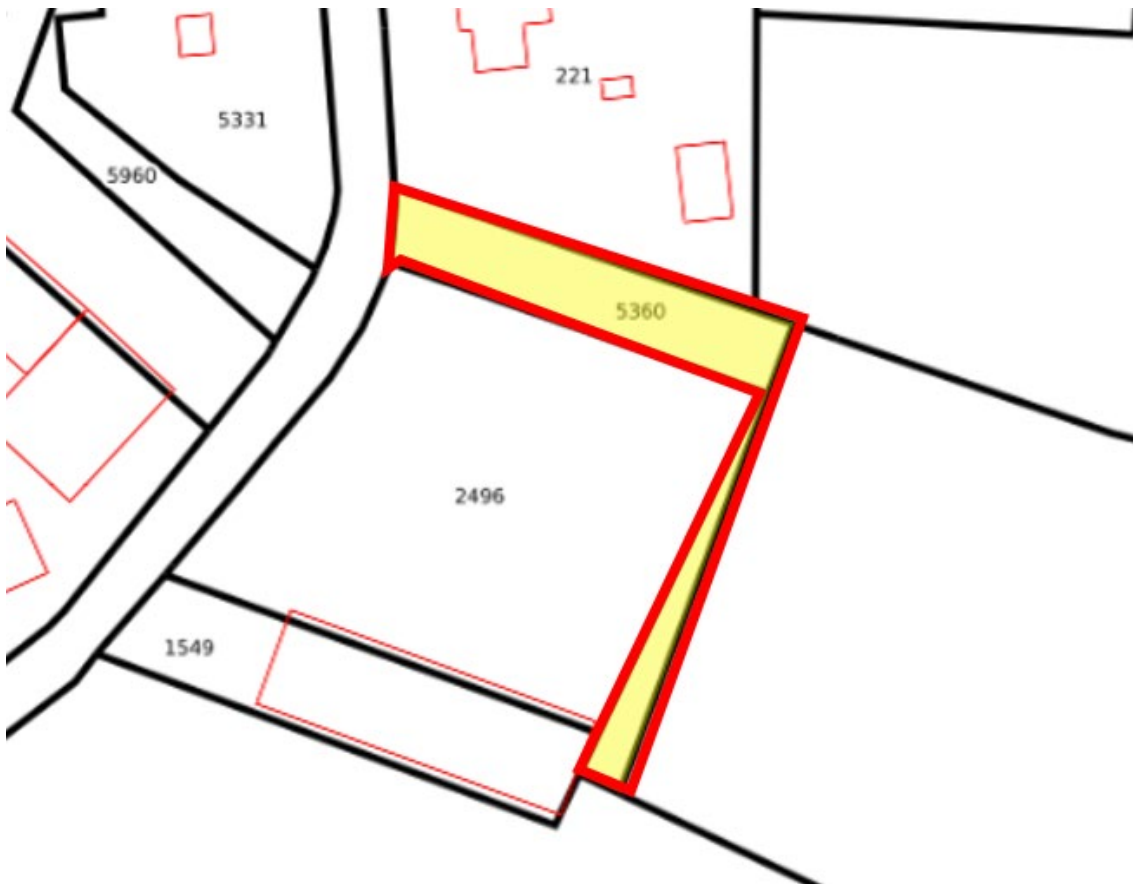
Wij stellen, op basis van complexwaarde, een inbrengwaarde vast van:

Partij 4	M² terrein	€ / m²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	28.874	80	2.310.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Slooptkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			2.310.000

5. EIGENAAR 5

5.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	5360	00.08.56 ha	00.08.56 ha
Totaal				00.08.56 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

5.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan de Beitelweg ongenummerd te Putten. Het gehele perceel is opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. Het perceel bestaat uit een deel grasland, een deel erf en een deel natuur (houtwal).



Uitzicht deel natuur/houtwal



Deel erf en grasland

5.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met het volgende zakelijke recht:

- Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel door Liander N.V. ten behoeve van een gastransportleiding (Hyp4 4422/64).

5.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

5.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan “Westelijk Buitengebied”, zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: “Agrarisch” en “Natuur”. Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit “Halvinkhuizen” dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

5.6. Toelichting waardebepaling

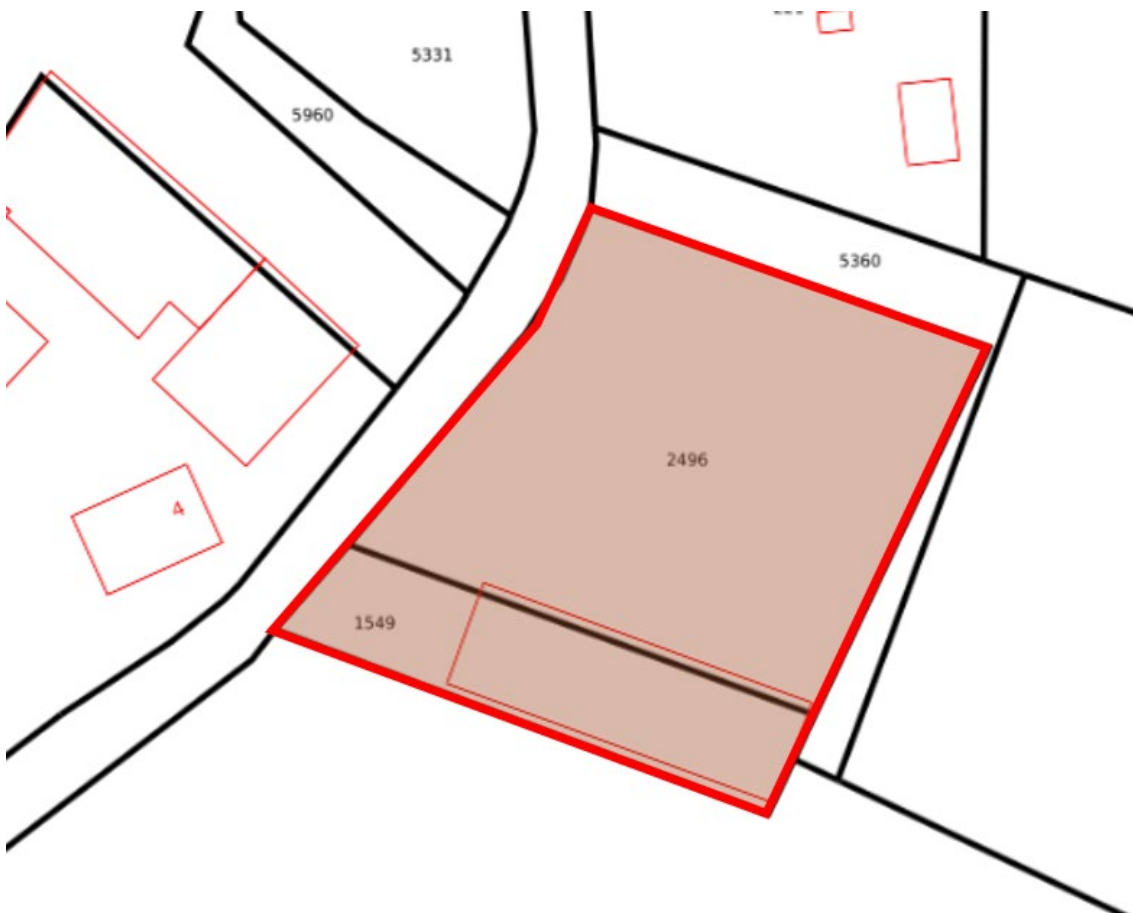
Wij stellen, op basis van complexwaarde, een inbrengwaarde vast van:

Partij 5	M² terrein	€ / m²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	856	80	70.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			70.000

6. EIGENAAR 6

6.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	2496	00.32.20 ha	00.32.20 ha
Putten	N	1549	00.09.80 m ²	00.09.80 ha
Totaal				00.42.00 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

6.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan de Beitelweg, tegenover nummer 4, 3882 MT te Putten. Beide percelen zijn geheel opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. De percelen zijn ontsloten aan de Beitelweg. Het perceel gemeente Putten, sectie N, nummer 2496 bestaat uit grasland en het perceel gemeente Putten, sectie N, nummer 1549 is geheel verhard. Er staat een oude varkensstal op welke nu (deels) als opslagloods wordt gebruikt. De opslagloods bestaat uit steense muren, betonnen vloer en asbestcement golfplaten. Het erf is verhard middels stelconplaten en klinkers. Een gedeelte van het perceel is onderkelderd. Het terrein is in hoofdzaak in gebruik als verharde buitenruimte ten behoeve van de opslag/repairatie en handel in (voer) silo's.

Opstal : varkensstal/ opslagloods
Bouwjaar : 1970
Oppervlakte : circa 675 m²



Voorzijde, aanzicht vanaf de Beitelweg



Erfverharding



Achterzijde



Zijaanzicht



Perceel Putten N 2496



Perceel Putten N 2496

6.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn beide percelen belast met het volgende zakelijke recht:

- Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel door Liander N.V. ten behoeve van een gastransportleiding (Hyp4 4422/64).

6.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

6.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan "Westelijk Buitengebied", zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: "Agrarisch". Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit "Halvinkhuizen" dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

6.6. Toelichting waardebeoordeling

In de basis wenst de gemeente deze gronden te verwerven op basis van minnelijk overleg. Indien er geen zicht meer is op minnelijke overeenstemming dan zal tot onteigening worden overgegaan. Er is in onderhavig geval gerekend met de totale schadeloosstelling op basis van onteigening.

Van eigenaar is geen toestemming verkregen voor een inpandige opname, wel is door eigenaar te kennen gegeven dat de opstallen thans niet meer worden aangewend voor de veehouderij c.q. voor het stallen van vee. Er is derhalve sprake van een buitenopslag met vermoedelijk een hieraan gerelateerde geringe inpandige functie (opslag materialen, gereedschap en onderdelen). Voor het bepalen van de volledige schadeloosstelling zijn verder nog de volgende uitgangspunten van belang:

- Naar de aard van het bedrijf is sprake van een vorm van bedrijvigheid die niet noodzakelijkerwijs is gebonden aan het agrarisch buitengebied; Hierbij geldt dat taxateurs als uitgangspunt hebben genomen dat alle voor het thans benodigde gebruik noodzakelijk vergunningen aanwezig zijn.
- Gezien de geschatte omvang van de onderneming en de leeftijd van de ondernemer ligt reconstructie het meest in de rede;
- Binnen de gemeente Putten bedraagt de grondprijs voor een kavel op bedrijventerrein naar verwachting € 330/m² voor kavels met een gangbaar bebouwingspercentage (65%-85%) en in onderhavige situatie, waarbij slechts een relatief gering bebouwingspercentage (20%-25%), is het dan ook alleszins denkbaar dat een redelijk handelend koper zich zal richten op een meer passende kavel met een dito uitgifteprijs. Gezien de geringe bouwmogelijkheden ramen taxateurs de afslag op de uitgifteprijs daarvan op circa 25%, wat neerkomt op € 247,50/m²;
- Bij reconstructie zal een loods gebouwd worden ter grootte van 500 m² en op basis van het Bouwkostenkompas bedragen de bouwkosten hiervan circa € 311/m²;
- Voor het gedeelte van de herinvestering dat niet kan worden betaald uit de vermogensschade, bedraagt het rentepercentage 5,5%;
- Gegeven het feit dat er in de huidige situatie sprake is van een voormalig stalgebouw, achten taxateurs een correctie van 'nieuw voor oud' à 15% alleszins redelijk;
- De afstand van de woning tot de beoogde hervestigingslocatie (Henslare) bedraagt retour maximaal 5 km en bij een gemiddelde snelheid van 50 km/uur. Verwachting is dat het gemiddeld aantal jaarlijkse ritten 230 bedraagt met een uurtarief van € 60/uur;
- Voor de overige schadeposten wordt verwezen naar onderstaande raming van de schadeloosstelling.

Ten aanzien van het gedeelte cultuurgrond ter grootte van circa 2.200 m² is het uitgangspunt dat hiervan geen reconstructie plaatsvindt en de inkomensschade vergoed dient te worden. Uitgaande van een mogelijke huursom van € 500/jaar, bedraagt de inkomensschade hiervan € 5.000,00.

6.7. Toelichting waardebeoordeling

Al het voorgaande in acht nemende komen taxateurs tot een schadeloosstelling van € 600.000,00. Dat is hoger dan de complexwaarde van € 340.000,00 ($4.200 \text{ m}^2 * € 80$) en daarmee leidend.

Daarnaast rekenen taxateurs € 50,00 per m^2 aan sloopkosten over circa 675 m^2 aan bebouwing. Dit is mede gebaseerd op een raming van RHDHV.

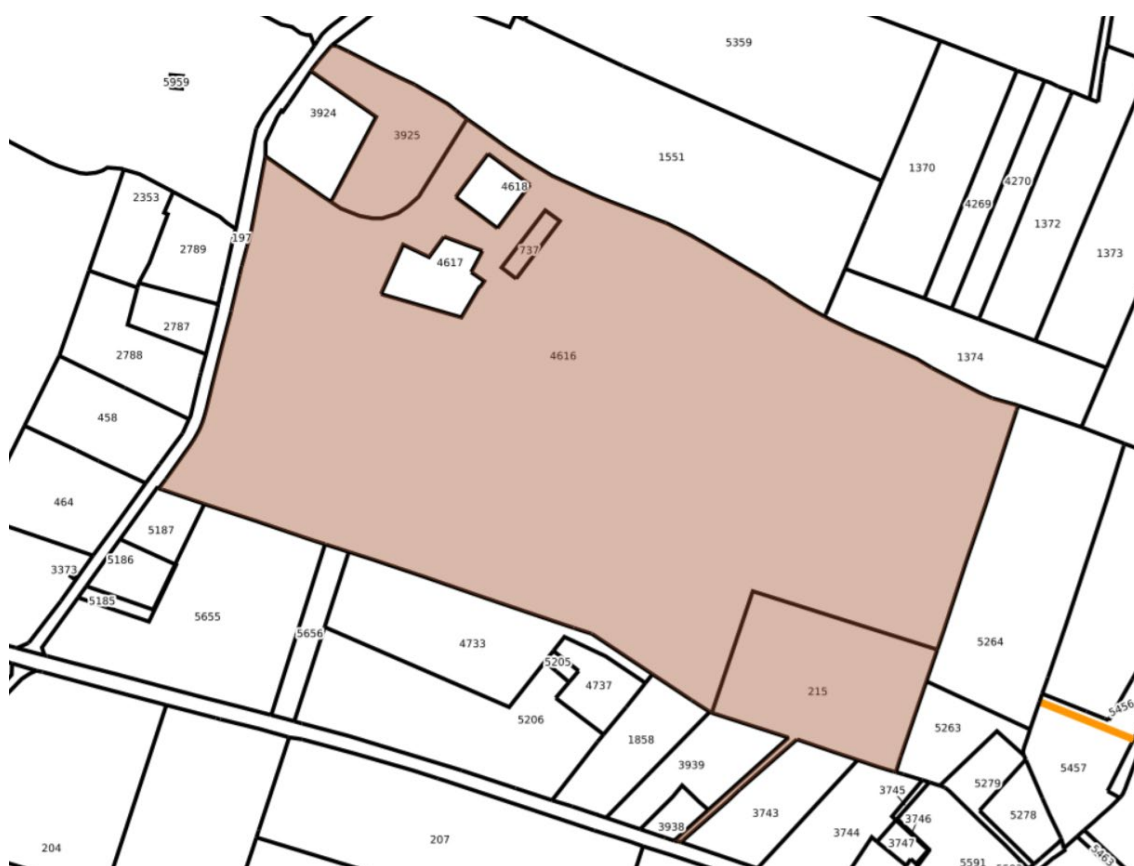
Taxateurs stellen, op basis van totale schadeloosstelling plus sloopkosten, een inbrengwaarde vast van:

Partij 6	M ² terrein	€ / totaal	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	4.200	600.000	600.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			30.000
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			630.000

7. EIGENAAR 7

7.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	4616	10.86.80 ha	10.86.80 ha
Putten	N	3925	00.52.00 ha	00.52.00 ha
Putten	N	737	00.05.20 ha	00.05.20 ha
Putten	N	215	01.02.30 ha	01.02.30 ha
Totaal				12.46.30 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

7.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan Beitelweg nummers 7 en 7A, 3882 MT te Putten. De twee woningen worden niet meegenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen', maar de bedrijfsgebouwen, het erf en grasland wel. Het erf is ontsloten middels een geasfalteerde weg over eigen grond aan de Beitelweg. Aan de achterzijde is nog een ontsluiting over een semi-verharde weg over gronden van derden. Op het erf bevinden zich diverse agrarische bedrijfsgebouwen, ruwvoeropslag en een weegbrug. Daarnaast is er aan de voorzijde ook nog grasland voor hobbymatig houden van dieren. Aan de zuidzijde bevindt zich nog een deel cultuurgrond, welk gebruikt wordt voor de teelt van maïs.



Toerit Beitelweg middels geasfalteerde weg met eigen weegbrug en weeghuisje



Erf; voor de helft verhard met betontegels en voor de helft verhard met stelconplaten



Cultuurgrond t.b.v. maïsteelt



Weide voor hobbymatig houden van dieren

Bedrijfsgebouw 1	: voormalige pluimveestal, opslag
Bouwjaar	: 1985
Oppervlakte	: circa 500 m ²
Kapconstructie	: stalen spanten met zadeldak
Dakbedekking	: voor de helft metalen dakpanplaat en de helft asbestcement golfplaten
Specificatie	: voormalige pluimveestal met oud watersysteem en voersysteem, betonnen vloer en is aan een zijde afgetimmerd/gepotdekseld



Voorzijde voormalige pluimveestal



Dakpanplaat

Bedrijfsgebouw 2 en 3 : pluimveestallen met hygiëneruimte
 Bouwjaar : 1998
 Oppervlakte : circa 3075 m²
 Kapconstructie : zadeldak
 Dakbedekking : asbestvrije golfplaten
 Muren : steens buitenmuren en holle metselstenen (binnen) met daartussen glaswol
 Specificatie : beide stallen hebben een capaciteit voor 33.000 vleeskuikens met betonnen vloer, twee warmtewisselaars uit 2014, automatisch drinkwatersysteem, automatisch ronde voerpannen en luzerne. Verder heeft de stal twee voorraadbunkers van elk 1.000 kg en drie voersilo's van elk 40 m³. Aan de voor- en zijkanten bevinden zich luchtinlaten/ventilatie.



Pluimveestal 2 en 3 met hygiënesluis



Pluimveestal binnen



Hygiënesluis met kantine/kantoorruimte, toilet en douche



Installaties stal

Bedrijfsgebouw 4 en 5 : pluimveestallen
 Bouwjaar : 1999
 Oppervlakte : circa 3200 m²
 Kapconstructie : zadeldak
 Dakbedekking : asbestvrije golfplaten
 Muren : steens buitenmuren en holle metselstenen (binnen) met daartussen glaswol
 Specificatie : beide stallen hebben een capaciteit voor 35.000 vleeskuikens met betonnen vloer, twee warmtewisselaars uit 2014, automatisch drinkwatersysteem, automatisch ronde voerpannen en luzerne. Verder heeft de stal twee voorraadbunkers van elk 1.000 kg en drie voersilo's van elk 40 m³. Aan de voor- en zijkanten bevinden zich luchtinlaten/ventilatie.



Pluimveestal 4 en 5



Pluimveestal binnen

Bedrijfsgebouw 6 : geïsoleerde loods
 Bouwjaar : 2009
 Oppervlakte : circa 315 m²
 Kapconstructie : zadeldak
 Dakbedekking : asbestvrije golfplaten
 Muren : isolatieplaten
 Specificatie : bevat een noodstroom aggregaat, ontijzeringsinstallatie en eigen netaansluiting.



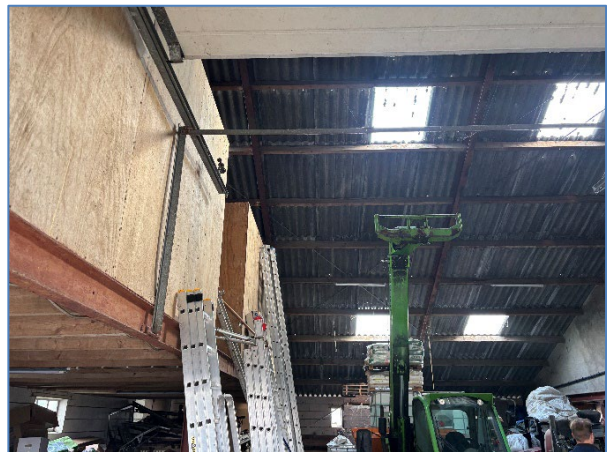
Opslag



Bedrijfsgebouw 7 : loods
 Bouwjaar : 1992
 Oppervlakte : circa 450 m²
 Kapconstructie : zadeldak
 Dakbedekking : asbestcement golfplaten
 Muren : kalkzandsteen
 Specificatie : met roldeur, extra verdieping, houtloods en zaagbank; niet geïsoleerd.



Loods



Vide/ extra verdieping

Bedrijfsgebouw 8 : veestal
 Bouwjaar : 1992
 Oppervlakte : circa 360 m²
 Kapconstructie : zadeldak
 Dakbedekking : asbestcement golfplaten
 Specificatie : groepshuisvesting met plaats voor circa 120 kalveren



Kalverstal 1

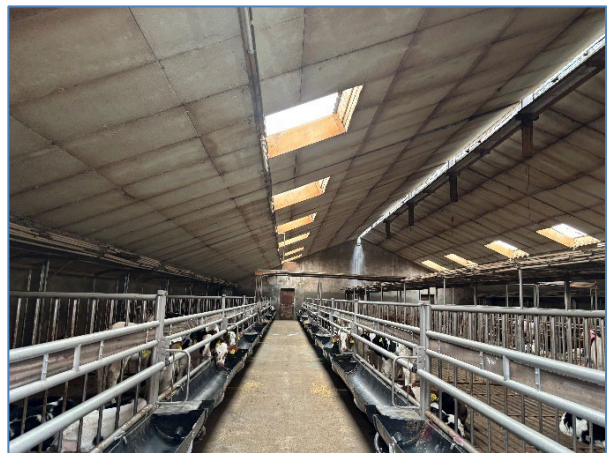


Groepshuisvesting

Bedrijfsgebouw 9	: veestal
Bouwjaar	: 2010
Oppervlakte	: circa 500 m ²
Kapconstructie	: zadeldak
Dakbedekking	: asbestcement golfplaten
Specificatie	: groepshuisvesting met plaats voor circa 230 kalveren



Kalverstal 2

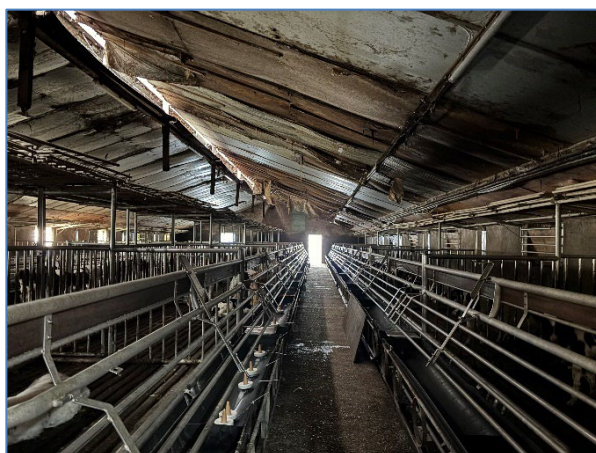


Groepshuisvesting

Bedrijfsgebouw 10	: veestal (voormalige varkensstal)
Bouwjaar	: 1989
Oppervlakte	: circa 900 m ²
Kapconstructie	: zadeldak
Dakbedekking	: asbestcement golfplaten
Specificatie	: geïsoleerd, groepshuisvesting met plaats voor circa 220 kalveren



Kalverstal 3



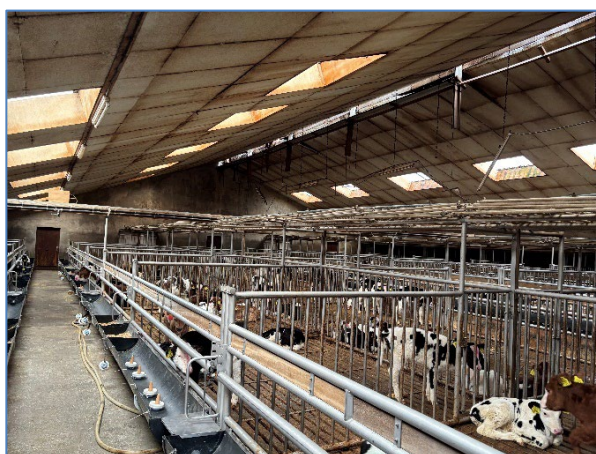
Groepshuisvesting



Bedrijfsgebouw 11	: veestal (voormalige varkensstal)
Bouwjaar	: 2006
Oppervlakte	: circa 580 m ²
Kapconstructie	: asymmetrisch zadeldak
Dakbedekking	: asbestcement golfplaten
Specificatie	: geïsoleerd, groepshuisvesting met plaats voor circa 350 kalveren



Kalverstal 4

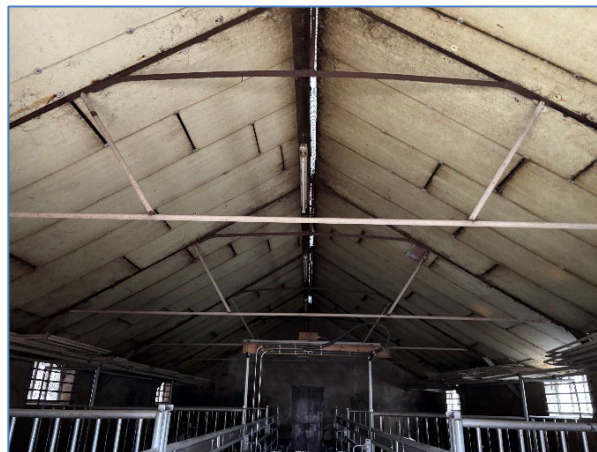


Groepshuisvesting

Bedrijfsgebouw 12	: veestal (voormalige schaapskooi)
Bouwjaar	: 1989
Oppervlakte	: circa 120 m ²
Kapconstructie	: zadeldak
Dakbedekking	: asbestcement golfplaten
Specificatie	: niet geïsoleerd, groepshuisvesting met plaats voor circa 60 kalveren



Kalverstal 5



Geen dakisolatie

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

7.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummer 4616 belast met het volgende zakelijke recht:

- Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel door Liander N.V. ten behoeve van een gastransportleiding (Hyp4 4422/64).

7.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

7.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan "Westelijk Buitengebied", zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: "Agrarisch" met functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – groot agrarisch bedrijf" en een klein deel tot "Natuur". Ook heeft een gedeelte van het object de bestemming "veiligheidszone – bevi". Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit "Halvinkhuizen" dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

7.6. Vergunningen

NB-wet vergunning

Op 21 januari 2014 hebben GS besloten dat:

- Aanvrager: "een vergunning conform de beschrijving in de aanvraag te verlenen onder de volgende voorschriften:
 - o 1 Deze vergunning dient op het bedrijf aanwezig te zijn.
 - o 2 Indien de inrichting binnen 3 jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden niet volledig is voltooid en in werking gebracht conform de aanvraag, vervalt de vergunning voor die onderdelen welke binnen die termijn niet zijn benut."
- Voornoemde aanvraag zag toe op:

Tabel 1 veebezetting

Vergunde veebezetting op 24 maart 2000		
Diersoort	Rav-code / BWL	Aantal
Vrouwelijk jongvee	A3	14
Vleeskalveren	A4.100	642
Vleeskuikens	E5.100	37.520
Vleeskalkoenen	F4.100	5.000
Aangevraagde veebezetting		
Diersoort	Rav-code / BWL	Aantal
Vleeskalveren	A4.100	912
Vleeskuikens	E5.11 / BWL 2010.13.V3	254.000

Taxateurs hebben geconcludeerd dat de inrichting voor de uitbreiding c.q. aangevraagde vergunning niet (binnen 3 jaar) is voltooid.

Milieuvergunning:

Het College van B&W van de gemeente Putten heeft op 16 mei 2011 besloten:

- Aan aanvrager: "de vergunning te verlenen voor een vleeskuikens- en vleeskalverenhouderij gelegen aan Beitelweg 5, 7 en 7a te Putten...."
- Dit besluit zag toe op de aanvraag met betrekking tot:

Diersoort	aantal	Stalsysteem	OUe/s/ dier	emissie (kg/jr/dier)	OU_e/s/	emissie kg/jr
Vleeskalveren	912	A 4.100	35,6	2,5	32.467,2	2.280,0
Vleeskuikens	9.000	E 5.10	0,24	0,035	2.160,0	315,0
Vleeskuikens	135.000	E 5.11	0,24	0,045	3.2400,0	6.075,0
TOTALE EMISSIES					67.027,2	8.670,0

7.7. Referentietransacties pluimveebedrijven

Deskundigen hebben onderzoek gedaan naar referentietransacties van pluimveebedrijven, inclusief bedrijfs-woningen, die in meer of mindere mate vergelijkbaar zijn met het pluimveebedrijf van de familie Van Deuveren. Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen afkomstig uit Realworks.

	Datum	plaatselijk bekend	oppervlakte (ha)	Transactieprijs (€)	Omschrijving
1	30-08-2022	Dickenesweg 4, Bennekom	7.06.05 ha	€ 4.750.000	Modern/luxe bedrijf. Twee bedrijfswoningen. Biedt ruimte voor 60.000 grootouderdieren.
2	08-09-2023	Beekhoekweg 10, Lunteren	2.46.80 ha	€ 4.200.000	Biedt ruimte voor 210.000 vleeskuikens middels twee verdiepingen.
3	21-11-2023	Rijksweg 103, Terschuur	1.18.20 ha	€ 1.275.000	Biedt ruimte voor 31.700 ouderdieren. Is verkocht aan ontwikkelaar, welke de opstallen gaat verwijderen en er 3 bouwkavels van gaat maken.
4	17-10-2024	Damakkerweg 10-12, Otterlo	0.74.00 ha	€ 1.350.000	Biedt ruimte voor 15.000 vleeskuiken en 1.100 vleesvarkens. 1 oude varkensstal is buiten gebruik. Door middel van intern salderen is in 2022 de volgende veebezetting aangevraagd en goedgekeurd: 1.072 vleesvarkens en 19.950 vleeskuikens.

Dickenesweg 4, Bennekom

Het eerste object betreft een pluimveebedrijf in Bennekom met ruimte voor 500 (groot)ouderdieren van vleeskuikens in opfok en 55.800 (groot)ouderdieren van vleeskuikens. Het bouwblok is circa 1,5 ha en beschikt over twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en bedrijfsgebouwen. Op deze locatie zijn de benodigde vergunningen aanwezig, waaronder een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.



De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- twee bedrijfswoningen met 75 m² ondergrond per woning;
- bijgebouwen/voertuigstalling;
- vier stallen inclusief drinksysteem, voersysteem, ventilatie etc.;
- de stallen voor (groot)ouderdieren van vleeskuikens voorzien van zonnepanelen (1.320 stuks);
- bouwvlak van ruim 1,8 ha;
- ruim erf, grotendeels voorzien van klinkerbestrating en stelconplaten;
- overige voorzieningen (noodstroomaggregaat, silo's, etc.).

Beekhoekweg 10, Lunteren

Het betreft een vleeskuikenbedrijf in Lunteren met een capaciteit van 210.000 vleeskuikens, gelegen op 2,47 hectare grond. Het bedrijf heeft twee verdiepingstallen en een totale vloeroppervlakte van 9.463 m². Er zijn een bedrijfswoning en twee pluimveestallen aanwezig, evenals een milieuvergunning voor 254.997 vleeskuikens en een NB-vergunning voor 82.500 ouderdieren.



De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- een bedrijfswoning uit 1930, in 2002 gerenoveerd;
- pluimveestal 1 komt uit 2002 met een afmeting van 90 m x 24,6 m, betreft een 2-verdiepingsstal, heeft een capaciteit van 95.000 vleeskuikens en is inclusief inclusief drinkstelsel, voersysteem, ventilatie etc.;
- pluimveestal 2 komt uit 2005 met een afmeting van 86 m x 32 m, betreft een 2-verdiepingsstal, heeft een capaciteit van 115.000 vleeskuikens en is inclusief inclusief drinkstelsel, voersysteem, ventilatie etc.;
- overige voorzieningen: kadaverkoeling, noodstroomaggregaat, 7 krachtvoersilo's, nevelkoeling, warmte-wisselaars.

Rijksweg 103, Terschuur

Het object betreft een pluimveebedrijf met een capaciteit voor 31.700 vleeskuiken ouderdieren, verdeeld over drie stallen. Het bedrijf is gelegen aan Rijksweg 103 in Terschuur, op ongeveer 10 km afstand van het object van de familie Van Deuveren.



Verder bestaat de onroerende zaak uit de navolgende objecten:

- een bedrijfswoning met aanleunwoning met een oppervlakte van 186 m²;
- ruim 4.500 m² aan bedrijfsopstallen;
- centrale eieren-inpakruimte met inpakker, stapelaar, lader, e.d.;
- zonnepanelen (2022) met een capaciteit van ca. 132.840 Wp.;
- vijf voersilo's.

Damakkerweg 10-12, Otterlo

Het object betreft een pluimveebedrijf met een capaciteit voor circa 20.000 vleeskuikens en 1.100 vleesvarkens. Het bedrijf is gelegen aan Damakkerweg 10-12 te Otterlo, op ongeveer 17 km afstand van het object van de familie Van Deuveren.



De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- een bedrijfswoning uit 1958, welke is gerenoveerd en uitgebreid in 1990 met een garage/kantoorruimte van 136 m²;
- de vleeskuikenstal uit 1991 met een oppervlakte van 16,6 x 42,6 m en heeft een capaciteit van 15.000 vleeskuikens;
- vleesvarkensstal uit 1970 en in 2003 gerenoveerd met een afmeting van 22,5 x 55,7 m. en heeft een capaciteit van 1.100 vleesvarkens, verdeeld over zes afdelingen met zestien hokken per afdeling;
- de mestopslag van de vleesvarkensstal bedraagt 600 m³;
- een oude varkensstal uit 1980 met een afmeting van 8,5 x 33,0 m is buiten gebruik/staat leeg. Op deze plaats is er de mogelijkheid om een nieuwe stal te realiseren voor 4.950 vleeskuikens;
- een loods uit 1991 met een afmeting van 10 x 23 m;
- een bergschuur met een oppervlakte van 8 x 11 m;
- erf, grotendeels voorzien van klinkerbestrating en asfalt.

7.8. Referentietransacties kalverbedrijven

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar referentietransacties van kalverbedrijven, inclusief bedrijfswoningen, die in meer of mindere mate vergelijkbaar zijn met het pluimveebedrijf van de familie Van Deuveren. Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen afkomstig uit Realworks.

	Datum	Plaatselijk bekend	Oppervlakte (ha)	Transactieprijs (€)	Omschrijving
1	29-11-2024	Essenerweg 121, Kootwijkerbroek	2.96.27 ha	€ 1.700.000	Biedt plaats voor 340 vleeskalveren. Inclusief grote loods en cultuurgrond.
2	Aanbod	Buntwal 9B, Nijkerkerveen	1.69.90 ha	€ 1.100.000	Verouderd woonhuis met voormalige varkensstallen.

3	28-03-2024	Maatsteeg 20, Rhenen	7.18.20 ha	€ 1.675.000	Heeft een vergunning voor 1.038 vleeskalveren. Heeft ook een grote schapenstal voor 230 schapen, werktuigenberging en voormalige kaasmakerij
---	------------	----------------------	------------	-------------	--

Essenerweg 121, Kootwijkerbroek

De eerste referentie betreft een kalvermesterij en bevindt zich op circa 13 kilometer afstand van het object van de familie Van Deuveren.

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- een woonhuis uit 1925, in 1985 verbouwd;
- loods uit 2019 met een oppervlakte van circa 585 m²;
- kalverenstallen met bouwjaar 1976, 1978 en 1985, welke een capaciteit hebben van 340 vleeskalveren en hebben een totale vloeroppervlakte van circa 1.090 m². De stallen zijn gedeeltelijk onderkelderd voor circa 300 m²;
- werkplaats uit 2007 met een oppervlakte van circa 260 m²;
- garage van 80 m², met twee elektrische roldeuren en een keukenblok.

De transactieprijs is onderverdeeld in:

- de koopprijs voor het privé-gedeelte met woning en overige privé-opstallen met ondergrond, erf en tuin is zevenhonderdvijfenvijftigduizend euro (€ 755.000,00);
- de koopprijs voor het bedrijfs gedeelte bestaande uit schuren en stallen met ondergrond en erf is zeshonderdvierennegentigduizend zevenhonderdvierentwintig euro (€ 694.724,00);
- de koopprijs voor de cultuurgrond is tweehonderdvijftigduizend tweehonderdzesenzeventig euro (€ 250.276,00).

Buntwal 9B, Nijkerkerveen

De tweede referentie betreft een vrijstaande woning met voormalige varkensstallen, welke kunnen worden omgevormd tot stallen voor ander vee.

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- een woonhuis uit 1971 met een woonoppervlakte van 102 m²;
- een kapschuur met een oppervlakte van circa 256 m²;
- drie voormalige varkensstallen met elk een oppervlakte van circa 172 m² en waarvan bij alle drie de stallen de stalinrichting is verwijderd.

Maatsteeg 20, Rhenen

De derde referentie betreft een vleeskalverenbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden gelegen in het buitengebied van Rhenen.

De onroerende zaak bestaat uit de navolgende objecten:

- een bedrijfswoning uit 1941, welke is onderverdeeld in drie wooneenheden met een totale oppervlakte van circa 320 m²;
- vleeskalverenstal 1 uit 1985, welke is verbouwd in 1999 met een totale oppervlakte van 900 m² en heeft een capaciteit van 362 vleeskalveren;
- vleeskalverenstal 2 uit 1993 heeft een oppervlakte van 155 m² en heeft een capaciteit van 61 vleeskalveren. Verder is aan de stal 120 m² aangebouwd met daarin een voerkeuken, hygiënesluis en ontijzeringsinstallatie;
- voormalige rundveestal met een oppervlakte van 695 m², welke in gebruik is als schapenstal;
- een voormalige kaasmakerij met een oppervlakte van 375 m²;
- cultuurgrond deels horend bij het huiskavel en een veldkavel;
- overige voorzieningen als drie kuilplaten, mestplaat, sleufsilos;

- er is een milieuvergunning afgegeven voor het houden van 1.038 vleeskalveren en 250 schapen en het in werking hebben van een autoschadeherstelbedrijf.

7.9. Verzoening waarde pluimvee- en kalverbedrijven

Voorgaande referenties laten een gevarieerd prijsbeeld zien. Dit wordt ingegeven door verschillen in bouwjaren, vergunning en stalcapaciteit. Voor de pluimveebedrijven geldt daarbij dat deze eveneens variëren qua soort/type pluimveebedrijf. Tevens geldt voor de weergegeven referenties van de pluimveebedrijven dat deze een bandbreedte per dierplaats indiceren van € 90 - € 20. Dit betreft de prijs/dierplaats inclusief de woning en met dien verstande dat er sprake is van diverse bedrijfstypen waardoor deze bandbreedte, zonder correctie niet toe te passen is. Het weergegeven vleeskuikenbedrijf kent een prijs/dierplaats van € 20 en indien het in de markt beschikbare aanbod daarbij wordt betrokken (Broekakkers 8 te Elst, 128.000 vleeskuikens, vraagprijs € 3.775.00 met 4.12.75 ha) bedraagt de bandbreedte € 20 - € 28/ dierplaats.

De weergegeven referenties van kalverbedrijven zijn dermate divers dat een bruikbare bandbreedte moeilijk weer te geven is. De transactie te Elst (Ut) indiceert een prijs per kalverplaats van € 1.613 en hierbij was sprake van circa 7 ha cultuurgrond en sterk verouderde gebouwen. Het algehele prijsbeeld indiceert een bandbreedte van € 1.100.000 en € 1.700.000 en taxateurs merken hierbij op dat deze objecten in bedrijfstechnische zin in negatieve zin afwijken van het getaxeerde waardoor een vervangende locatie, mede gezien de krapte op de markt, een veelal hogere koopsom (per vleeskalverplaats) tot gevolg zal hebben.

Op basis van de weergegeven referenties wordt de verwerving van het te reconstrueren pluimvee- en kalverbedrijf geraamd op respectievelijk € 4.200.000 en 2.800.000 (beide inclusief circa 5 ha cultuurgrond).

7.10. Toelichting waardebepaling

In de basis wenst de gemeente deze gronden te verwerven op basis van minnelijk overleg. Indien er geen zicht meer is op minnelijke overeenstemming dan zal tot onteigening worden over gegaan. Er is in onderhavig geval gerekend met de totale schadeloosstelling op basis van onteigening.

Hierbij zijn de (bedrijfs)woningen buiten de plangrenzen gelegen. Deze maken derhalve geen onderdeel uit van deze raming.

Ten behoeve van de raming van de volledige schadeloosstelling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij het bepalen van de vermogensschade dient allereerst beoordeeld te worden of er sprake is van één of meer economische eenheden te meer nu hier sprake is van een tweetal agrarische bedrijven die in de basis niet perse grondgebonden zijn. Een redelijk handelend koper zou, bij aankoop van louter de cultuurgronden inrijzen dat er een agrarische onderneming met hindercirkel aanwezig is die een belemmerende werking heeft op de ontwikkeling van de omliggende percelen. Voor een redelijk handelend koper van louter de bedrijfsgebouwen geldt dat deze een relatief hoge investering vergen waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden qua oppervlakte beperkt zijn in relatie tot de koopsom. Een splitsing in twee economische eenheden is op basis van voorgaande niet denkbaar waardoor bepaling van de vermogensschade op basis waardering van het geheel, tegen de complexwaarde, het meest reëel is;
- Gezien de omvang van de ondernemingen, het feit dat het twee bedrijfstakken betreft die niet supplementair aan elkaar zijn en er sprake is van twee ondernemers die ieder hun 'eigen' bedrijfstak hebben achten taxateurs voor de reconstructie het meest voor de hand liggend dat er twee afzonderlijke locaties worden verworven. Dit sluit tevens beter aan de op de (in het verleden op de markt) beschikbare bedrijven;
- Op basis van de in het rapport weergegeven referenties wordt de verwerving van het te reconstrueren pluimvee- en kalverbedrijf geraamd op respectievelijk € 4.200.000 en € 2.800.000 (beide inclusief circa 5 ha cultuurgrond) en aangezien deze bedragen in totaal (tezamen met de verwachte verbouw- en aanpassingskosten) lager zijn dan de vermogensschade die ingezet kan worden voor deze herinvestering, is van investeringsschade geen sprake;
- Ten aanzien van de bijkomende schade/aankoopkosten wordt verwezen naar aangehechte bijlage;

- Gezien de krapte qua aanbod en het feit dat een redelijk handelend ondernemer er alles aan gelegen is om zijn bedrijfsvoering ononderbroken voort te zetten is het alleszins denkbaar en redelijk dat voor de verwerving een post uit handen wordt opgenomen en deze is voor beide reconstructies geraamd op 5% van de koopsom;
- Aangezien het met name ten aanzien van het pluimveebedrijf realistisch is dat er sprake is van de aankoop van een bedrijf dat niet zonder meer 1-op-1 passend is als 'vervanging' van de huidige onderneming en het feit dat de bedrijven en/of bedrijfslocaties in de regio tevens worden verworven door ontwikkelaars ten behoeve van herontwikkeling naar een woonfunctie, zal sprake zijn van een onrendabele top bij aankoop en in de aanpassingskosten ter grootte van respectievelijk € 250.000 en € 68.090. Tevens zullen vergunningen aangepast moeten worden en alle hiermee gepaard gaande kosten (onderzoek, aanvraag, leges) ter grootte van totaal € 135.000 dienen tezamen met voorgaande integraal te worden vergoed.
- Ten aanzien van het te reconstrueren kalverbedrijf geldt tevens dat een vervangend bedrijf niet zonder meer 1-op-1 passend is als 'vervanging' van de huidige onderneming en het feit dat de bedrijven en/of bedrijfslocaties in de regio tevens worden verworven door ontwikkelaars ten behoeve van herontwikkeling naar een woonfunctie, zal sprake zijn van een onrendabele top bij aankoop en in de aanpassingskosten ter grootte van respectievelijk € 50.000 en € 56.925. Tevens zullen vergunningen aangepast moeten worden, dit mede vanwege het verkrijgen van de planologische toestemming voor de realisatie van een mantelzorgwoning die op de huidige locatie eveneens aanwezig is. Alle hiermee gepaard gaande kosten (onderzoek, aanvraag, leges) ter grootte van totaal € 72.500 dienen tezamen met voorgaande integraal te worden vergoed.
- Verwachting is dat bij de verwerving van vervangende cultuurgronden, enige aanpassingskosten gemaakt moeten worden en deze worden geraamd op € 2.500/ha;
- Ten aanzien van de mantelzorgwoning geldt dat de investering hiervoor zich niet direct als geheel zal vertalen in een objectieve meerwaarde en deels als onrendabel moet worden aangemerkt, hetgeen neerkomt op een schadepost van € 75.000;
- De vergoeding van de kosten voor deskundige bijstand worden, mede gezien de lange aanloop, de complexiteit en het feit dat er volgens opgaaf van opdrachtgever al geruime tijd sprake is van bijstand door een advocaat en rentmeester/taxateur, geraamd op totaal € 200.000;
- Voor de overige schadeposten wordt verwezen naar onderstaande raming van de schadeloosstelling;

7.11. Toelichting waardebeoordeling

Al het voorgaande in acht nemende komen taxateurs tot een schadeloosstelling van € 12.000.000,00. Dat is hoger dan de complexwaarde van € 9.970.000,00 (124.630 m² * € 80) en daarmee leidend.

Daarnaast rekenen taxateurs € 70,00 per m² aan sloopkosten over circa 10.000 m² aan bebouwing. Dit is mede gebaseerd op een raming van RHDHV.

Taxateurs stellen, op basis van totale schadeloosstelling plus sloopkosten, een inbrengwaarde vast van:

Partij 7	M ² terrein	€ / totaal	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	124.630	12.000.000	12.000.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			700.000
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			12.700.000

8. EIGENAAR 8

Wordt niet verworven.

9. EIGENAAR 9

Wordt niet verworven.

10. EIGENAAR 10

10.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten	N	539	00.58.50 ha	00.16.73 ha
Totaal				00.16.73 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

10.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen aan Van Geenstraat nummers 85 en 85A, 3882 BJ te Putten. Een deel van het perceel is opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. Het perceel is ontsloten middels een semi-verharde weg over eigen grond richting de Van Geenstraat. Aan de achterzijde is nog een ontsluiting over een semi-verharde weg over gronden van derden.



Toerit Van Geenstraat middels onverharde weg



Perceel grasland



Perceel grasland

10.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

10.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

10.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan "Westelijk Buitengebied", zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: "Agrarisch". Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit "Halvinkhuizen" dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

10.6. Toelichting waardebeoordeling

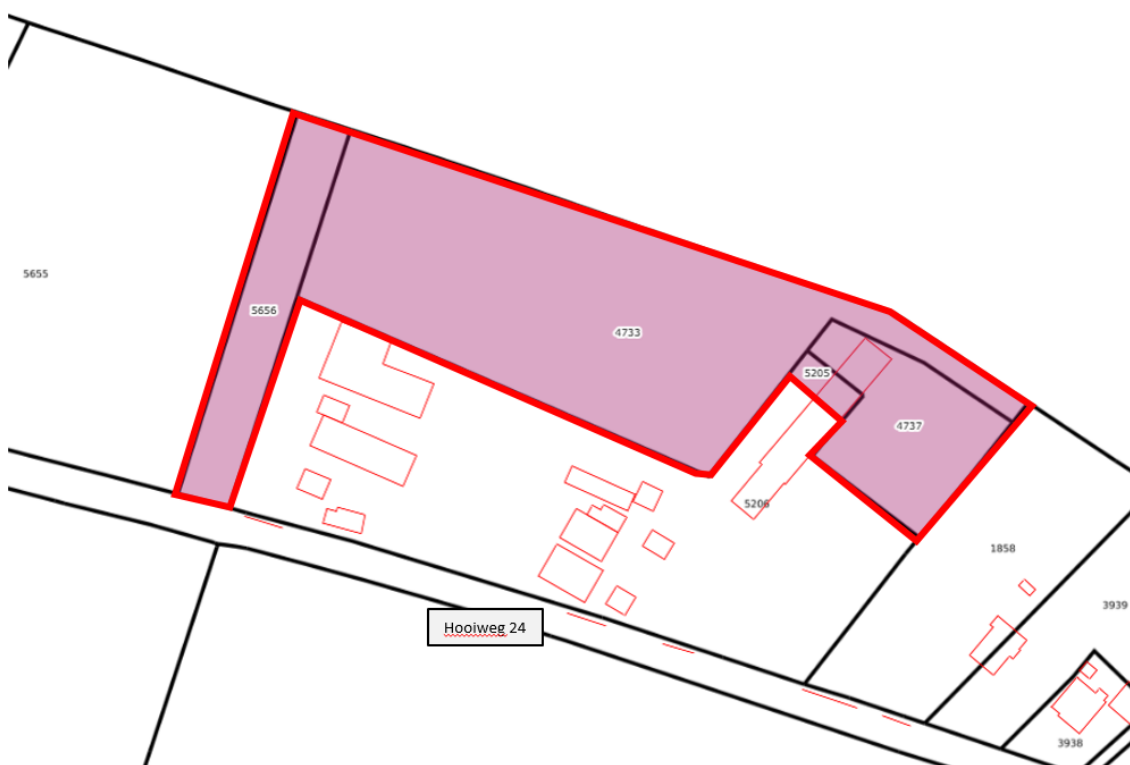
Dit impliceert, op basis van complexwaarde, een inbrengwaarde van:

Partij 10	M ² terrein	€ / m ²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	1.673	80	130.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			130.000

11. EIGENAAR 11

11.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten (12)	N	1858	00.36.90 ha	00.17.95 ha
Putten (12)	N	3939	00.33.70 ha	00.18.70 ha
Putten (11)	N	4733	00.80.00 ha	00.80.00 ha
Putten (11)	N	4737	00.17.90 ha	00.17.90 ha
Putten (11)	N	5205	00.01.78 ha	00.01.78 ha
Putten (11)	N	5656	00.17.05 ha	00.17.05 ha
Totaal				01.53.38 ha



Uitsnede kadastrale kaart, nummer11 (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede kadastrale kaart, nummer 12 (bron: www.kadaster.nl)

11.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak is gelegen achter de Hooiweg nummers 22 en 24 te Putten. Alle percelen zijn opgenomen binnen het plan 'Halvinkhuizen'. De opstallen zijn alleen vanaf de straat en vanuit luchtfoto's bezichtigd, maar deze lijken sober en slooprijp.



Aanzicht vanaf de Hooiweg



Nertsenkoöien



Zijaanzicht (west) van perceel



Zijaanzicht (oost) van het perceel

11.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

11.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket is op de onroerende zaak een beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, namelijk een aantekening Wet voorkeursrecht; besluit aanwijzing gronden ten behoeve van de gemeente Putten (datum vestiging 15-10-2020).

11.5. Planologie van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gesitueerd in het tijdelijk deel van het veegplan “Westelijk Buitengebied”, zoals door de raad van de gemeente Putten vastgesteld op 4 oktober 2018. Hierin is de onroerende zaak bestemd tot: “Agrarisch” en een deel van de percelen kadastraal bekend gemeente Putten, sectie N, nummers 4733, 4737 en 5205, zijn bestemd tot “Wonen”. Daarnaast ligt het object binnen het besluitvlak van het voorbereidingsbesluit “Halvinkhuizen” dat op 22 november 2023 is vastgesteld door de raad van de gemeente.

11.6. Toelichting waardebepaling

Taxateurs stellen, op basis van complexwaarde, de inbrengwaarde voor 11 en 12 samen op:

Partij 11 en 12	M² terrein	€ / m²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde	15.338	80	1.220.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Sloopkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			1.220.000

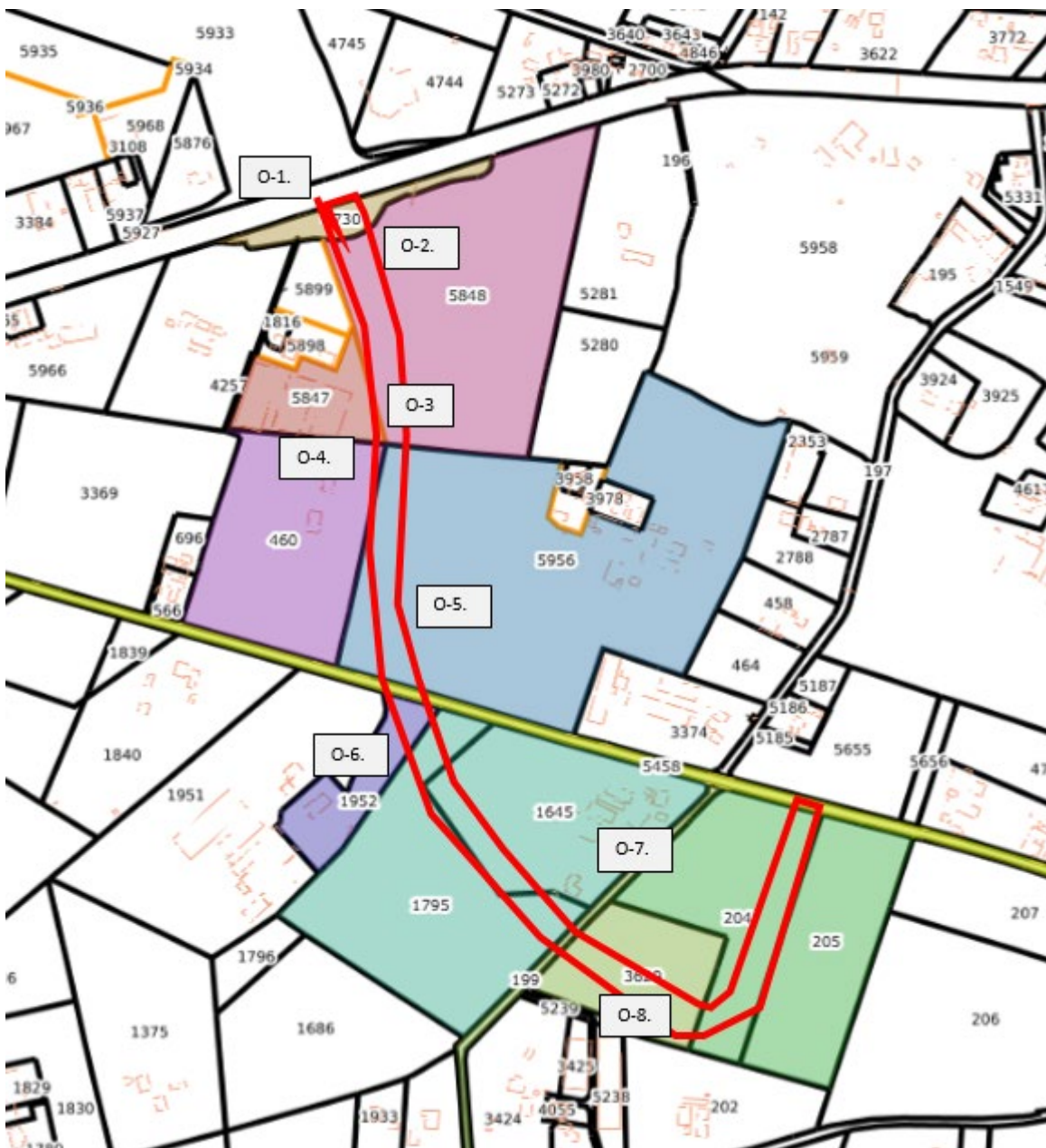
12. EIGENAAR 12

Maakt onderdeel uit van 11.

13. EIGENAREN 0-1 TOT EN MET 0-8

13.1. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Putten (O-1)	N	4730	00.39.08 ha	00.05.59 ha
Putten (O-1)	N	199	00.34.00 ha	00.02.05 ha
Putten (O-1)	N	5458	01.84.97 ha	00.03.00 ha
Putten (O-2)	N	5848	04.05.25 ha	00.48.95 ha
Putten (O-3)	N	5847	00.75.00 ha	00.00.08 ha
Putten (O-4)	N	460	02.37.10 ha	00.00.10 ha
Putten (O-5)	N	5956	06.66.76 ha	00.54.86 ha
Putten (O-6)	L	1952	00.67.15 ha	00.08.53 ha
Putten (O-7)	L	1645	02.22.20 ha	00.29.53 ha
Putten (O-7)	L	1795	02.98.20 ha	00.26.81 ha
Putten (O-7)	N	204	01.85.40 ha	00.31.00 ha
Putten (O-7)	N	205	01.76.50 ha	00.23.85 ha
Putten (O-8)	N	3629	01.21.05 ha	00.34.60 ha
Totaal				02.68.95 ha



13.2. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een strook agrarische grond met een agrarische bestemming.

13.3. Toelichting waardebeoordeling

Taxateurs stellen, op basis van complexwaarde, de inbrengwaarde voor de eigenaren O1 tot en met O8 samen op:

Partijen O-1 tot en met O-8	M² terrein	€ / m²	Inbrengwaarde (afgerond)
B1. Werkelijke waarde per eigenaar			
O-1	1.064	80	85.000
O-2	4.895	80	392.000
O-3.	8	80	1.000
O-4.	10	80	1.000
O-5	5.486	80	439.000
O-6	853	80	68.000
O-7	11.119	80	889.000
O-8	3.460	80	277.000
B2. Vrijmaken persoonlijke rechten			n.v.t.
B3. Slooptkosten			n.v.t.
B4. Bodemsanering			n.v.t.
Inbrengwaarde			2.152.000

BIJLAGE 2

Waarde overzicht

	m² terrein	Inbrengwaarde
Plangebied		
Eigenaar 1	52.275	4.190.000
Eigenaar 2	4.201	340.000
Eigenaar 3	25.160	2.010.000
Eigenaar 4	28.874	2.310.000
Eigenaar 5	856	70.000
Eigenaar 6	4.200	630.000
Eigenaar 7	124.630	12.700.000
Eigenaar 10	1.673	130.000
Eigenaar 11	11.673	930.000
Eigenaar 12	3.665	290.000
Totaal Plangebied	257.207	23.600.000
Ontsluitingsweg		
Eigenaar O-1	1.064	85.000
Eigenaar O-2	4.895	392.000
Eigenaar O-3	8	1.000
Eigenaar O-4	10	1.000
Eigenaar O-5	5.486	439.000
Eigenaar O-6	853	68.000
Eigenaar O-7	11.119	889.000
Eigenaar O-8	3.460	277.000
Totaal Ontsluitingsweg	26.895	2.152.000
Totaal Generaal	284.102	25.752.000

Inbrengwaarden Plangebied

Eigendom	Kadastraal nr.	Kadaster geheel (m²)	Gaat mee (m² ter.)	Tot. (m² ter.)	Sloop (m² gbo)
Eigenaar 1				52.275	
1a	N-3768	30.349	28.832		
1a	N-2122	759	645		
1a	N-2123	505	505		
1a	N-3849	70	70		
1a	N-3820	71	71		
1b	N5206	10.187	8.687		1.430
1c	N-5655	12.075	12.075		
1c	N-5187	1.390	1.390		
Eigenaar 2				4.201	
2a	N-1392	5.690	4.201		1.500
Eigenaar 3				25.160	
3	N-1551	25.160	25.160		
Eigenaar 4				28.874	
4	N-1370	7.990	7.990		
4	N-5359	20.884	20.884		
Eigenaar 5				856	
5	N-5360	856	856	-	
Eigenaar 6				4.200	
6	N-2496	3.220	3.220		
6	N-1549	980	980		676
Eigenaar 7				124.630	
7	N-215	10.230	10.230	-	
7	N-3925	5.200	5.200	-	
7	N-4616	108.680	108.680	-	10.282
7	N-737	520	520		
Eigenaar 8					
8	N-4617	wordt niet meegenomen			
Eigenaar 9					
9	N-4618	wordt niet meegenomen			
Eigenaar 10				1.673	
10	N-539	5.850	1.673		
Eigenaar 11				11.673	
11	N-5656	1.705	1.705		
11	N-5205	178	178		
11	N-4733	8.000	8.000		
11	N-4737	1.790	1.790		223
Eigenaar 12				3.665	
12	N-3939	3.370	1.870		2.093
12	N-1858	3.690	1.795		
TOTAAL		269.399	257.207	257.207	

Tot. Schade	B1. Gebruiks waarde	B1. Complex waarde	B2. Vrijmaken Pers.Rt.	B3. Sloop kosten	B4. Saneren	Inbrengwaar de
80						4.190.000
4.190.000						
	2.310.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	50.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	40.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	10.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	10.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	690.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	970.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	110.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
340.000						340.000
	340.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
2.010.000						2.010.000
	2.010.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
2.310.000						2.310.000
	640.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	1.670.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
70.000						70.000
	70.000					
600.000		340.000		30.000		630.000
	260.000		n.v.t.	30.000	n.v.t.	
	80.000		n.v.t.		n.v.t.	
12.000.000		9.970.000		700.000		12.700.000
	820.000		n.v.t.	700.000	n.v.t.	
	420.000		n.v.t.		n.v.t.	
	8.690.000		n.v.t.		n.v.t.	
	40.000		n.v.t.		n.v.t.	
-						-
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
						-
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
130.000						130.000
	130.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
930.000						930.000
	140.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	10.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	640.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	140.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
290.000						290.000
	150.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	140.000		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
						23.600.000

Inbrengwaarden Wegontsluiting

Eigendom	Kadastraal nr.	Kadaster geheel (m²)	Gaat mee (m² ter.)	Tot. (m² ter.)
Eigenaar O-1				1.064
O-1	N 4730	3.908	559	
O-1	N 199	3.400	205	
O-1	N 5458	18.497	300	
Eigenaar O-2				4.895
O-2	N 5848	40.525	4.895	
Eigenaar O-3				8
O-3	N 5847	7.500	8	
Eigenaar O-4				10
O-4	N 460	23.710	10	
Eigenaar O-5				5.486
O-5	N 5956	66.676	5.486	
Eigenaar O-6				853
O-6	L 1952	6.715	853	
Eigenaar O-7				11.119
O-7	L 1645	21.120	2.953	
O-7	L 1795	29.820	2.681	
O-7	N 204	18.540	3.100	
O-7	N 205	17.650	2.385	
Eigenaar O-8				3.460
O-8	N 3629	12.105	3.460	
TOTAAL		270.166	26.895	26.895

Tot. Schade	B1. Gebruiks waarde	B1. Complex waarde	B2. Vrijmaken Pers.Rt.	B3. Sloop kosten	B4. Saneren	Inbreng- waarde
		80	10%	30	n.t.b.	
		85.000				85.000
		45.000				
		16.000				
		24.000				
		392.000				392.000
		392.000				
		1.000				1.000
		1.000				
		1.000				1.000
		1.000				
		439.000				439.000
		439.000				
		68.000				68.000
		68.000				
		889.000				889.000
		236.000				
		214.000				
		248.000				
		191.000				
		277.000				277.000
		277.000				
		2.150.000				2.150.000

Berekening schadeloosstelling Eigenaar 6	
Gehele aankoop bij reconstructie	
Opdrachtgever:	Gemeente Putten
Project:	Havinkhuizen
Dossier:	2140.3/ Beitelweg bij 4
Datum:	28 februari 2025
Status:	Concept

1. Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Grond						
- locatie nabij Beitelweg 4	0.42.00	ha	80	336.000		
Subtotaal	0.42.00	ha			336.000	
Totaal						336.000
Totaal vermogensschade						336.000

2a. Investeringsschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Reconstructie						
Aankoop vervangende locatie						
- Uitgifteprijs 2.000 m2	0.20.00		248	495.000		
Aanpassingen						
- Bouw loods	500	m²	311	155.500		
Subtotaal					650.500	
Totale investering						650.500
- Af: Onrendabele top (over nieuwbouw)	0%					-
- Af: vrijkomend kapitaal						336.000
Resteert meer te investeren						314.500
Jaarlijks nadeel						
- Resteert meer te investeren	5,50%		314.500		17.298	
- Af: economische voordelen "nieuw voor oud"	15,00%		17.298		2.595	
Resteert jaarlijks nadeel						14.703
Totale investeringsschade (o.b.v. kapitalisatiefactor e	10					147.029

2b Inkomensschade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Omrijtschade						
Vrachtwagen						
- aantal ritten	230	ritten	retour			
- aantal km om	5	km				
- gem. snelheid	50	km/uur				
- reistijd per rit	0,10	uur				
- uurtarief	€ 60,00	uur				
Totale kosten per jaar				1.380		
Resterend vrijkomend kapitaal						
- Af: rentevoordeel over resterend vrijkomend kapitaal	0%		nvt	-		
Resteert jaarlijks nadeel				1.380		
Gemiste huurinkomsten				500		
					1.880	
Totale inkomensschade (o.b.v. kap. factor eigendom)	10		1.880			18.800

*indien meer te investeren bedrag negatief is, dan de rente hieruit aanwenden als voordeel voor de onteigende. Deze inkomsten in minder

4. Bijkomende schade

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
- Overdrachtsbelasting bouwvlak met opstallen	10,50%		495.000	51.975		
- Opstellen/inschrijven leveringsakte	1	post	2.000	2.000		
- Royementskosten	1	post	150	150		
- Bemiddelingskosten bij aankoop vervangend object (incl. btw)	1,00%	post	650.500	6.505		
Subtotaal					60.630	
Ruimtelijke plannen en vergunningen						
- legeskosten bouw	1	post	10.000	10.000		
Subtotaal					10.000	
Financieringskosten						
- Opstellen/inschrijven hypotheekakte	1	post	2.000	2.000		
- Taxatiekosten financiering	1	post	1.250	1.250		
- Advieskosten bij afsluiten financiering	1	post	2.000	2.000		
Subtotaal					5.250	
Overige posten						
- Kosten architect	1	post	10.000	10.000		
- Verplaatsingskosten bedrijf	1	post	10.000	10.000		
- Aanloop- en stagnatieschade	1	post	-	P.M.		
- Extra accountantskosten	1	post	1.000	1.000		
- Belastingen	1	post	-	P.M.		
- Deskundigenkosten (incl. btw)	1	post	-	P.M.		
Subtotaal					21.000	
Totaal overige schade						96.880
Kostenposten P.M.						+ P.M.

Recapitulatie

	Totaal bedrag
1 Vermogensschade	336.000
2 Investeringschade incl. pachtschade	147.029
3 Inkomensschade	18.800
4 Bijkomende schade	96.880
	+ P.M.
Totaal schadeloosstelling	598.709
Afgerond	600.000
	+ P.M.

Berekening schadeloosstelling Eigenaar 7	
Gehele aankoop bij reconstructie	
Opdrachtgever:	Gemeente Putten
Project:	Havinkhuizen
Dossier:	2140.3
Datum:	28 februari 2025
Status:	Concept

1. Vermogensschade complexprijs (zonder woningen)						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Grond	12.46.30	ha	80	9.970.400		
Subtotaal	12.46.30	ha			9.970.400	
Totaal						9.970.400
Totaal vermogensschade						9.970.400

2a. Investeringschade pluimvee						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Reconstructie						
Aankoop vervangende locatie pluimvee						
- Bouwblok met opstallen					3.500.000	
- cultuurgrond	5.00.00		14		700.000	
Verbouw						
- bedrijfswoning	500	m² BVO	150	75.000		
- Aanpassen opstallen/ installaties	66.000	st	4	264.000		
- Aanpassen opstallen/ installaties	70.000	st	4	280.000		
- Onvoorzien	10%			61.900		
Subtotaal					680.900	
Totale investering						4.880.900

2b. Investeringschade kalverbedrijf						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Reconstructie						
Aankoop vervangende locatie kalveren						
- Bouwblok met opstallen					2.100.000	
- cultuurgrond	5.00.00		14		700.000	
Verbouw						
- bedrijfswoning	450	m³	150	67.500		
- Aanpassen opstallen/ installaties	1.000	st	150	150.000		
- bouwkosten mantelzorgwoning	1	st	250.000	250.000		
- Aanpassen opstallen/ installaties	1.000	st	50	50.000		
- Onvoorzien	10%			51.750		
Subtotaal					569.250	
Totale investering						3.369.250
- Investering pluimveebedrijf					4.880.900	
- Investering kalverbedrijf					3.369.250	
						8.250.150

- Af: vrijkomend kapitaal						9.970.400
Resteert meer te investeren						-
Totale inkomensschade (o.b.v. kap. factor eigendom)	10					-

4a. Bijkomende schaden pluimvee						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
- Overdrachtsbelasting cultuurgrond (vrijstelling art. 15, lid 1 V	0,00%		-	-		
- Overdrachtsbelasting bedrijfswoning met tuin en ondergrond	2,50%		650.000	16.250		
- Overdrachtsbelasting bouwvlak met opstallen	10,40%		2.850.000	296.400		
- Opstellen/inschrijven leveringsakte	1	post	2.000	2.000		
- Royementskosten	1	post	150	150		
- Bemiddelingskosten bij aankoop vervangend object (incl btw)	1,00%	post	4.200.000	42.000		
Subtotaal					356.800	
Ruimtelijke plannen en vergunningen						
- opstellen bestemmingsplan	1	post	15.000	15.000		
- vergunningaanvraag en advies/ NB	1	post	75.000	75.000		
- legeskosten aanpassingen	1	post	20.000	20.000		
- diverse onderzoeken (oa archeologie, geluid, flora en fauna)	1	post	25.000	25.000		
Subtotaal					135.000	
Overige posten						
- Premie uit handen breken	5,00%	post	3.500.000	175.000		
- Onrendabele top	1	post	250.000	250.000		
- Aanpassingskosten vervangende cultuurgronden (per ha.)	5.00.00	ha	2.500	12.500		
- Verhuis- en wederinrichtingskosten (privé)	1	post	35.000	35.000		
- aanpassingen bedrijf architect	1	post	25.000	25.000		
- Bijkomende bouwkosten	10%		680.900	68.090		
- Verplaatsingskosten bedrijf	1	post	40.000	40.000		
- Aanloop- en stagnatieschade	1	post	-	P.M.		
- Extra accountantskosten	1	post	15.000	15.000		
- Tuin- en erfinrichting	1	post	25.000	25.000		
- Belastingsschade	1	post	-	P.M.		
- Deskundigenkosten (incl. btw)	1	post	-	100.000		
Subtotaal					745.590	
Totaal overige schaden						1.237.390
Kostenposten P.M.						+ P.M.

4b. Bijkomende schaden kalverhouderij						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
- Overdrachtsbelasting cultuurgrond (vrijstelling art. 15, lid 1 V	0,00%		-	-		
- Overdrachtsbelasting bedrijfswoning met tuin en ondergrond	2,50%		650.000	16.250		
- Overdrachtsbelasting bouwvlak met opstallen	10,40%		1.450.000	150.800		
- Opstellen/inschrijven leveringsakte	1	post	2.000	2.000		
- Royementskosten	1	post	150	150		
- Bemiddelingskosten bij aankoop vervangend object (incl btw)	1,00%	post	2.800.000	28.000		
Subtotaal					197.200	
Ruimtelijke plannen en vergunningen						
- Mantelzorgwoning vergunning en advies	1	post	2.500	2.500		
- vergunningaanvraag en advies/ NB	1	post	50.000	50.000		
- legeskosten aanpassingen	1	post	20.000	20.000		
-	1	post	-	-		
Subtotaal					72.500	
Overige posten						
- Premie uit handen breken	5,00%	post	2.100.000	75.000		
- Onrendabele top	1	post	50.000	50.000		
- Aanpassingskosten vervangende cultuurgronden (per ha.)	5.00.00	ha	2.500	12.500		

- Verhuis- en wederinrichtingskosten (privé) 2x	1	post	40.000	40.000		
- Bijkomende bouwkosten	10%		569.250	56.925		
- aanpassingen bedrijf architect	1	post	15.000	15.000		
- 2e bedrijfswoning bouwkosten/ onrendabel	1	post	75.000	75.000		
- 2e bedrijfswoning architect	1	post	15.000	15.000		
- Verplaatsingskosten bedrijf	1	post	40.000	40.000		
- Aanloop- en stagnatieschade	1	post	-	P.M.		
- Extra accountantskosten	1	post	15.000	15.000		
- Tuin- en erfinrichting	1	post	25.000	25.000		
- Belastingsschade	1	post	-	P.M.		
- Deskundigenkosten (incl. btw)	1	post	-	100.000		
Subtotaal					519.425	
Totaal overige schaden						789.125
Kostenposten P.M.						+ P.M.
Recapitulatie						Totaal bedrag
1 Vermogensschade						9.970.400
2 Investeringschade incl. pachtschade						-
3 Inkomensschade						-
4a Bijkomende schaden pluimveebedrijf						1.237.390
4b Bijkomende schaden kalverbedrijf						789.125
Totaal schadeloosstelling						11.996.915
Afgerond						12.000.000
						+ P.M.

BIJLAGE 3

OPBRENGSTEN

Opbrengsten elementen		Opbrengst per eenheid	Gerealiseerde opbrengsten	Prognose (alle bedragen zijn exclusief BTW)	Totaal
OPBRENGST UIT GRONDUITGIFTE					60.753.000
KWADRANT 2	336 won.	67.426	-	22.655.000	
KWADRANT 3	584 won.	65.236	-	38.098.000	
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN	920 won.	66.036			60.753.000
TOTALE REËLE OPBRENGSTEN					69.419.000

KOSTEN

Kosten elementen		Kosten per eenheid	Gerealiseerde kosten	Prognose (alle bedragen zijn exclusief BTW)	Totaal
INBRENGWAARDE GEMEENTE	53.948 m ²	€ 0 per m ²	-	-	-
INBRENGWAARDE GRONDEN & OPSTALLEN DERD	203.259 m ²	€ 0 per m ²	-	-	-
SLOOP OPSTALLEN			-	736.000	736.000
HINDERCIKELS EN NATUURCOMPENSATIE			-	1.159.000	1.159.000
CIVIELE WERKEN	257.207 m ²	€ 104 per m ²			26.792.000
BOUWRIJP MAKEN	257.207 m ²	€ 39 per m ²	-	10.076.000	
WOONRIJP MAKEN	154.131 m ²	€ 108 per m ²	-	16.716.000	
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN (POK)	920 won.	4.013	1.001.000	2.691.000	3.692.000
VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING (VTU)	920 won.	4.189	-	3.854.000	3.854.000
TIJDELIJKE BEHEER			-	450.000	450.000
NADEELCOMPENSATIE	18 won.	32.778	-	590.000	590.000
BIJDRAGE NOTA BOVENWIJKS	920 won.	-	-	-	-
ONTSLUITINGSWEG	26.895 m ²	€ 163 per m ²	-	4.381.000	4.381.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN	257.207 m²	162 per m² exploitatiegebied			41.654.000
TOTALE REËLE KOSTEN					47.096.000

SALDI GRONDEXPLOITATIE

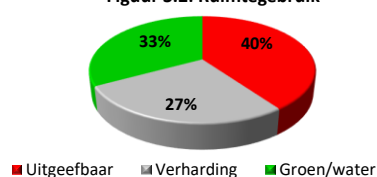
TOTALE NOMINALE OPBRENGSTEN		60.753.000
TOTALE NOMINALE KOSTEN		41.654.000
NOMINAAL SALDO	op prijspeildatum:	1-1-2025
(GROND)OPBRENGSTENSTIJGING		8.666.000
(GROND)KOSTENSTIJGING		5.442.000-
RENTEOPBRENGSTEN (over positieve kasstroom)		-
RENTEKOSTEN (over negatieve kasstroom)		472.000-
EINDWAARDE SALDO	op datum:	31-12-2035
SALDO CONTANTE WAARDE	op datum:	1-1-2025
SALDO CONTANTE WAARDE	per m² plangebied	257.207 m²
		61,3

RUIMTEGEBRUIK EN PROGRAMMA
Ruimtegebruik

Totaal plangebied	100,0%	257.207 m²
Te handhaven	0,0%	0 m ²
Totaal ontwikkelgebied	100,0%	257.207 m²
Uitgeefbaar	40,1%	103.076 m ²
Verharding	27,0%	69.570 m ²
Groen/water	32,9%	84.561 m ²

Planeigenschappen (ontwikkelgebied)

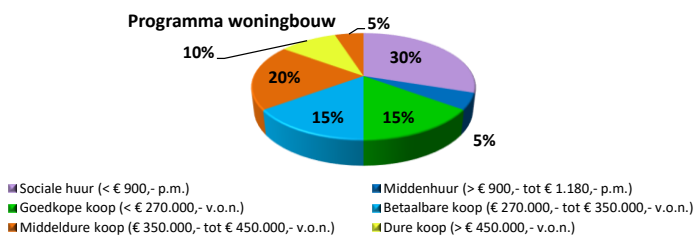
Woningdichtheid	35,8 won./ha.
Totaal ontwikkelvolume	105.091 m ² bvo
- Waarvan wonen	102.314 m ² bvo
- Waarvan voorzieningen	2.778 m ² bvo
Floor Space Index (FSI)	0,41

Figuur 3.2: Ruimtegebruik

Programma

Woningbouw		920 stks
Sociale huur (< € 900,- p.m.)	30%	276 stks
Middenhuur (> € 900,- tot € 1.180,- p.m.)	5%	46 stks
Goedkope koop (< € 270.000,- v.o.n.)	15%	138 stks
Betaalbare koop (€ 270.000,- tot € 350.000,- v.o.n.)	15%	138 stks
Middeldure koop (€ 350.000,- tot € 450.000,- v.o.n.)	20%	184 stks
Dure koop (> € 450.000,- v.o.n.)	10%	92 stks
Vrije kavels (PO)	5%	46 stks

 Bestaande woningen (te behouden) **0 stks**
Overige functies

School	100,0%	2.778 m² bvo
		2.778 m ² bvo

Programma woningbouw

PARAMETERS & SALDI
Data exploitatie

Nominale prijspeildatum:	1-1-2025
Startdatum exploitatie:	1-1-2025
Contante waarde datum:	1-1-2025
Einddatum exploitatie:	31-12-2035

Inflatie parameters

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar >2
VON-prijsstijging / marktw. stijging	2,00%	2,00%	2,00%
Stichtingskostenstijging	2,00%	2,00%	2,00%
(Grond)opbrengstenstijging:	2,00%	2,00%	2,00%
(Grond)kostenstijging:	2,00%	2,00%	2,00%

Renteparameters

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar >2
Rente over positieve kasstroom:	0,00%	0,00%	0,00%
Rente over negatieve kasstroom:	5,00%	5,00%	5,00%

 Rente contant maken (discontovoet): **5,00%**
Saldi

Totale nominale opbrengsten	60.753.000
Vastgoedopbrengsten	60.753.000
Overige opbrengsten	-
Totale nominale kosten	41.654.000-
Inbreng/verwervingskosten	-
Grondproductiekosten	41.654.000-
Nominaal saldo	19.099.000
	1-1-2025
(Grond)opbrengstenstijging	8.666.000
Kostenstijging	5.442.000-
Renteopbrengsten (over positieve kasstroom)	-
Rentekosten (over negatieve kasstroom)	472.000-
Eindwaarde saldo	21.851.000
	31-12-2035
Saldo contante waarde	15.769.000
	1-1-2025
Internal Rate of Return (IRR)	5,00%