

MEMO ACTUALISATIERAPPORT ING. J.P.M. VAN DER HEIJDEN

(Van Engeland-De Groot / Uden - 151407)

Op 7 oktober 2008 heeft Ing. J.P.M. van der Heijden van Van der Heijden Rentmeesters Praktijk B.V. een rapport opgesteld waarin de volgende vragen werden behandeld:

1. wat is de ondergrondse verkoopwaarde in het economisch verkeer van de bedrijfslocatie
2. welke kosten (herinvesteringen) en daarmee samenhangende schadeloosstelling zijn aan de orde bij een verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie
3. welke (alternatieve) aanwendings- c.q. ontwikkelingsmogelijkheden zijn aan de orde en welke opbrengst kan daarmee worden gegenereerd.

De conclusie van het rapport was dat de verplaatsingskosten zo hoog waren dat die niet uit de waarde van het onroerend goed betaald konden worden. Daaruit volgde dat een verplaatsing van het bedrijf niet mogelijk was.

Onlangs is door J. Gijsberts van Eijkemans Taxatie & Adviesbureau Gemert de waarde van het onroerend goed opnieuw getaxeerd. De waarde bedraagt thans € 715.000,-.

Met dit memo wordt het rapport van Van der Heijden geactualiseerd op basis van deze huidige waarde van het onroerend goed.

Actualisatie

De waarde van het onroerend goed in gebruik bij Van Engeland De Groot B.V. bedraagt blijkens de taxatie van J. Gijsberts van Eijkemans Taxatie & Adviesbureau € 715.000,-. Dit is derhalve het bedrag dat bij verplaatsing van het bedrijf vrij zou komen ten behoeve van een verplaatsing en herinvestering op een nieuwe locatie.

Blijkens het rapport van Ing. J.P.M. van der Heijden van Rentmeesters Praktijk Van der Heijden B.V. bedragen de noodzakelijke investeringen voor de verplaatsing van het bedrijf € 5.500.000,-. Zie **bijlage 1**.

Vaststelling schadeloosstelling

A. Vermogensschade		€ 715.000,-
B. Investeringschade		
totale herinvesteringskosten	€ 5.500.000,-	
vrijkomend eigen vermogen	€ 715.000,-	
te financieren	€ 4.785.000,-	
jaarlijkse last bij 6%	€ 287.100,-	
af: economisch voordeel nieuw voor oud	€ 26.300,-	
resteert jaarlijks nadeel van	€ 260.800,-	
te vergoeden tegen factor	10	
totale investeringsschade		€ 2.608.000,-

C. Bijkomende schade

Financieringskosten € 26.000,-
betreft o.a. afsluitprovisie, taxatie,
hypotheekakte, kadaster

Aankoopkosten grond
m.n. notariële akte, kadaster € 3.000,-

Verhuis- en wederinrichtingskosten
Reclame/drukwerk/opening € 15.000,-
Verhuizing kantoor € 10.000,-
Verhuizing inpandig kantoor/woning € 15.000,-
Overbrengen ijzeren voorraad € 25.000,-
Overbrengen vast opgestelde machines € 160.000,-

Aanloop- en stagnatiekosten
Directe arbeidskosten € 75.000,-
Omzetderving p.m.

Belastingsschade p.m.
B.T.W. (alle bedragen zijn excl. B.T.W.) p.m.

Advies- en deskundigen kosten _____ p.m.

Totaal bijkomende schade € 329.000,-

Totale schadeloosstelling (excl. B.T.W.) € 3.652.000,-

4. RAMING HERINVESTERING

Bij de raming van de herinvestering kosten zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen.

- Vervanging van de huidige locatie door aankoop van grond op een van de bedrijventerreinen binnen de gemeente Uden;
- Vervanging door een gelijke oppervlakte bedrijfsterrein welke thans bestemd en in gebruik is, met inbegrip van de oppervlakte die thans in gebruik is bij het object Zeelandsedijk 30a. Het perceel Zeelandsedijk 30a heeft een totale oppervlakte van 2.610 m². Hiervan is ca. 650 m² in gebruik bij de woning. Het restant, zijnde ca. 1.960 m² is permanent in gebruik gegeven aan Van Engeland en De Groot B.V.;
- De totale oppervlakte te vervangen grond met een bedrijfsbestemming bedraagt daarmee 22.800 m²;
- Ten aanzien van de gebouwen is rekening gehouden met nieuwbouw van een gelijk aantal vierkante meters vergelijkbare bedrijfs- en kantoorruimte. Daarbij is tevens in aanmerking te worden genomen de oppervlakte bedrijfsgebouw die thans bij nr. 30A in gebruik is. Deze bedraagt ca. 770 m².
- Rekening is gehouden met extra bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de "vaste" zaagmachines zoals kelders en verzwaarde vloeren;
- Er is rekening gehouden met de vervanging van in pandige woonruimte zoals deze momenteel wordt gebruikt op basis van een "persoonlijk" gedoogbeleid. De vigerende bestemming laat (vooralsnog) bewoning van de huidige locatie niet toe. Daar komt bij dat op een vervangende bedrijfslocatie het niet waarschijnlijk is dat daarbij woonruimte kan worden opgericht. Dit zou kunnen betekenen dat vervanging van de woonruimte separaat van het bedrijf moet geschieden. Dit zal schadeverhogend werken.
- De raming is globaal van karakter en bevat stelposten die verdere concretisering behoeven.

HERINVESTERING

Grond:

Aankoop 22.800 m² bedrijfsterrein à € 145,00 € 3.306.000,00

Gebouwen:

Vervanging Loods I, III en V (bij 30A)

Totaal 4.398 m² à € 250,00 per m² € 1.099.500,00

Vervanging open loodsen II en IV

Totaal ca. 1.545 m² à € 100,00 per m² € 154.500,00

Vervanging Romneyloods

Totaal 360 m² à € 80,00 per m² € 28.800,00

Vervanging kantoor los

Totaal 125 m² à € 1.250,00 € 156.250,00

Vervanging in pandig kantoor/woonruimte

419 m² à € 250,00 € 104.750,00

Bouwkundige voorzieningen vaste machines:

Betreft o.a.:

- diverse machinekelders (zoals in loods 30a);
 - verzwaring vloer ter hoogte van zaagmachine
 - extra zware elektrische installatie.
- (inclusief stelpost € 50.000,00)

€ 127.000,00

€ 1.670.800,00

Terreininrichting

Verharding, riolering, kolken, hekwerk

Ca. 13.200 m² à € 35,00 per m² € 462.000,00

Hekwerken, poorten, verlichting, camera's etc.

€ 60.000,00

€ 522.000,00

Totaalraming herinvestering

€ 5.498.800,00

ROND

€ 5.500.000,00

5. TOELICHTING OP DE SCHADELOOSSTELLING

Bij de bepaling van de schadeloosstelling als gevolg van verkoop van de huidige locatie en verplaatsing naar een vervangende locatie is rekening gehouden met de systematiek van de Onteigeningswet.

- **Vermogensschade.**

Uitgangspunt bij de bepaling van de vermogensschade is de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak zoals hiervoor onder 3 is geraamd;

De berekening gaat uit van een "aankoopscenario". Er is derhalve bij de berekening van de schade geen rekening gehouden met de restwaarde van de locatie. Zie hoofdstuk 6 voor een nadere toelichting hiervan.

- **Investeringschade.**

De totale herinvestering stijgt uit boven de vermogensschade. In het verschil zal moeten worden voorzien door het aantrekken van een financiering. Deze financiering brengt extra rentekosten met zich mee die als jaarlijkse schade kan worden aangemerkt. Een nieuwe bedrijfslocatie brengt ook voordelen met zich mee zoals bijvoorbeeld een efficiëntere bedrijfsvoering door een betere lay-out, lagere onderhoudskosten, ruimere bestemmingsplanbepalingen met daardoor ruimere bebouwingsmogelijkheden e.d. Deze voordelen dienen in mindering te worden gebracht op de jaarlijkse rentekosten. Het verschil tussen de rentekosten en de economische voordelen is het jaarlijks nadeel wat voor vergoeding in aanmerking komt. De jaarlijkse schade wordt gekapitaliseerd met factor 10 vergoed.

- **Bijkomende Schade**

Dit betreffen m.n. eenmalige kosten die samenhangen met de aankoop van en verhuizing naar een nieuwe locatie. Naast de aankoop- en financieringskosten betreft dit verhuiskosten zowel van het kantoor, de woning als het overbrengen van de ijzeren voorraad.

Afzonderlijk is voorzien in de kosten van het verplaatsen van een drietal vaste machines. Het demonteren en overbrengen naar de nieuwe locatie waar deze opnieuw moeten worden geplaatst en opgebouwd is een omvangrijke en kostbare operatie.

Verder is voorzien in aanmerkelijke inzet van de beschikbare eigen arbeidscapaciteit voor de organisatie, begeleiding en uitvoering van de verhuizing.

Voorts is er een aanmerkelijk risico dat er sprake zal zijn van omzetverlies. Dit kan het gevolg zijn van de directe uitvoering van een verplaatsing. Dit kan ook het gevolg zijn van de hervestiging op een nieuwe locatie, waardoor klanten kunnen wegvallen. Voor een inschatting van de daadwerkelijke omzetverliezen ontbreken op dit moment de gegevens.

Vooralsnog is er rekening mee gehouden dat op dit onderdeel in latere instantie een nadere inschatting plaatsvindt.

Op basis van het voorgaande en de overige thans ter beschikking staande gegevens is de volgende inschatting van de schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet gedaan: