



HET LAND VAN
MORGEN

TAXATIERAPPORT

Object

Oosterensepad 10 te Volkel

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	Taxatierapport Oosterensepad 10 te Volkel
Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Kenmerk	4061.22-T1d1/eh/fs/s
Taxateur	
Status	Definitief
Datum	7 mei 2024

Gloudemans

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



Versie 1-18.7

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING	5
2.	OPDRACHT	6
2.1.	Opdrachtgever	6
2.2.	Opdrachtnemer	6
2.3.	Taxateur	6
2.4.	Opdrachtverstrekking	6
2.5.	Onafhankelijkheid.....	7
2.6.	Doel van de taxatie	7
2.7.	Type taxatie	7
2.8.	Te waardenen belang.....	7
2.9.	Taxatiebasis	8
2.10.	Stukken.....	8
2.11.	Opname	8
2.12.	Mate van inspectie.....	8
2.13.	Peildatum.....	9
2.14.	Versies	9
2.15.	Aansprakelijkheid	9
2.16.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
2.17.	Publicatie.....	10
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	10
2.19.	Algemene voorwaarden.....	10
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
3.1.	Algemene uitgangspunten	11
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	14
4.1.	Kadastrale omschrijving.....	14
4.2.	Rechthebbende.....	14
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	15
4.4.	Vergunningen.....	17
4.5.	Gebruik van de onroerende zaak	18
4.6.	Zakelijke rechten.....	18
4.7.	Publiekrechtelijke beperkingen	18
4.8.	Bestemming van de onroerende zaak	18
4.9.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	20
4.10.	Marktontwikkelingen.....	21
5.	WAARDERING	22
5.1.	Inleiding.....	22
5.2.	Overwegingen bij de waardering.....	22
5.3.	Algemeen	22
5.4.	Vermogensschade	23
5.5.	Referentietransacties huidige staat.....	24
5.6.	Referentietransacties in nieuwe planologische situatie	27
5.7.	Inkomensschade/investeringschade.....	28
5.8.	Bijkomende schade	29

5.9.	Back-testing	30
5.10.	Onzekerheden taxatie.....	30
5.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	31
5.12.	Finale waardering	31
6.	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	32
7.	BIJLAGEN.....	33

1. SAMENVATTING

Dit advies heeft betrekking op de volgende onroerende zaak, plaatselijk bekend als Oosterensepad 10, 5408 RB te Volkel.

De te taxeren onroerende zaak staat kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Uden	O	432	1 ha 3 a 40 ca	1 ha 3 a 40 ca

Door de opdrachtgever is verzocht om de onroerende zaak te taxeren in verband met eventuele aankoop.

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de werkelijke waarde van de onroerende zaak geschat op:

Werkelijke waarde in huidige staat

€ 1.060.000 k.k. (zegge: een miljoen zestigduizend euro kosten koper)

Werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie

€ 760.000 k.k. (zegge: zevenhonderdzestigduizend euro kosten koper)

Volledige schadeloosstelling ex. Art. 15.18 Omgevingswet

€ 1.460.000 k.k. (zegge: een miljoen vierhonderdzestigduizend euro kosten koper)

Er gelden enkele bijzondere uitgangspunten.

- Bij de werkelijke waarde in huidige staat is als bijzonder uitgangspunt de gehele planvorming weggedacht.
- Bij de werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie gaan we er vanuit dat de nieuwe planologische situatie is ingetreden.
- Bij de volledige schadeloosstelling dient te worden vermeld dat het hier gaat om een fictieve situatie. Omdat de bestemming van de onroerende zaak niet veranderd is er feitelijk geen directe titel tot onteigening.

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Contactpersoon	
Adres	Postbus 83
Postcode	5400 AB
Plaats	UDEN
Telefoon	0413 281 911
E-mail	

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	

2.3. Taxateur

Taxateur	vSc MRICS RT, taxateur (RICS Valuation Scheme, registered valuer), Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM	VRVT, Kamer
-----------------	--	-------------

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 juni 2023 heeft opdrachtgever per e-mail de 1^e opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Aanvullende opdrachten zijn verstrekt per email d.d. 29 januari 2024 en 22 februari 2024.

Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

2.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateur verklaart dat hij/zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak. Gloudemans opereert in deze als onafhankelijk adviseur. De gemeente Maashorst heeft zelf de aankoop onderhandelingen gevoerd met Van Dijk. Ook de verdere contractuele behandeling van de transactie ligt bij de gemeente zelf.
- c. *Taxateur verklaart dat het honorarium* voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie of van het aankoopresultaat 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.

2.6. Doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de waarde in verband met een mogelijke aankoop. Door opdrachtgever is de opdracht als volgt omschreven.

De eventuele verplaatsing van het _____ bedrijf _____ is al sinds de start van de omgevingsstudie naar de omklap van de N605 onderwerp van gesprek. Het transportbedrijf zit feitelijk 'in de weg', aangezien het een ontsluiting gebruikt via de Rechtestraat voor het vrachtverkeer, welke doorsneden wordt door de nieuwe N605. In het ontwerp van de N605 is een nieuwe ventweg ingetekend langs de nieuwe N605 om het bedrijf te ontsluiten, maar dit betreft vanuit verkeer en ruimtelijke kwaliteit een zeer suboptimale en weinig toekomstvaste oplossing. Daarnaast veroorzaken de transportbewegingen overlast in de omgeving, is de functie van een transportbedrijf op die plek in het buitengebied niet gewenst en kan het bedrijf er verder ook niet groeien/uitbreiden. Daarom is met de eigenaar het gesprek aangegaan over de mogelijkheden tot een verplaatsing naar elders. Insteek nu is dat gemeente de locatie verwerft met huidige bestemming (_____) en dat _____ zelf zoekt naar een alternatieve locatie. De gemeente zal na verwerving onderzoeken wat te doen met de locatie.

2.7. Type taxatie

Het betreft een markttechnische update van een volledige taxatie d.d. 11 juli 2023 (kenmerk: 4061.22-T1c1).

Als onderdeel van de werkzaamheden 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 rapport is vermeld.

2.8. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

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

2.9. Taxatiebasis

2.9.1. Werkelijke waarde

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 15.22 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn deskundigen van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 15.23 – 15.25 van de Omgevingswet.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling te weten:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwille verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

2.9.2. Totale schadeloosstelling

Daarnaast is de totale schadeloosstelling berekend, als ware er sprake van een onteigening. Hierbij geldt artikel 15.18 uit de Omgevingswet.

“Schade die een eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door een onteigening op grond van deze wet wordt volledig vergoed.”

2.10. Stukken

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

- a. kadastrale informatie (bijlage 2)
- b. akte(n) van levering (Hyp 4 56039 / 49)
- c. bouwtekeningen van Architecten- en adviesbureau Versantvoort, laatstelijk gewijzigd op 27 juni 1995
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 4.8 van dit rapport
- e. Nul- en eindsituatie bodemonderzoek aan Oosterensepad 10 te Volkel, Milon, 13 oktober 2014
- f. informatie op bagviewer.kadaster.nl

2.11. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak op 27 juni 2023 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de eigenaar, Er was geen vertegenwoordiger van de opdrachtgever aanwezig.

2.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen en zijn alle ruimten bezocht.

2.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Onderhavige markttechnische update is verricht per peildatum 14 februari 2024.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectie- en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	4061.22-T1c1	Volledige taxatie	Concept	27 juni 2023	11 juli 2023
2.	4061.22-T1c2	Markttechnische update	Concept	14 februari 2024	21 maart 2024
3.	4061.22-T1d1	Markttechnische update	Definitief	14 februari 2024	7 mei 2024

In rapport T1c2 is de werkelijke waarde in de huidige staat ten opzichte van T1c1 verhoogd van € 950.000 naar € 1.060.000. Dit is een gevolg van het in juli 2023 ontvangen rapport van de Gemeente Maashorst. In dit rapport van het bureau Saris, dat ook in opdracht van de Gemeente Maashorst is geschreven, werd onder andere een hogere waarde toegekend aan het verharde bedrijfsterrein. Taxateur was het eens met deze zienswijze en heeft dit verwerkt in de waarde berekening. Deze constatering werd al eerder met de Gemeente Maashorst gecommuniceerd in een adviesrapport 4061.30-T1c1 d.d. 14 februari 2024.

Daarnaast zijn in onderhavig rapport twee waardebegrippen toegevoegd die zijn afgeleid van deze basiswaarde van € 1.060.000. Het betreft de werkelijke waarde bij de nieuwe planologische situatie en de volledige schadeloosstelling. Ook deze twee waarden zijn reeds eerder gecommuniceerd in het adviesrapport 4061.30-T1c1 d.d. 14 februari 2024. In dit rapport bedroeg alleen de totale schadeloosstelling maar € 1.210.000 (tegen € 1.460.000 in het onderhavige rapport) omdat hier de bijkomende kosten nog niet waren meegerekend.

Er is geen verschil tussen de rapporten 4061.22-T1c2 en 4061.22-T1d1.

2.15. Aansprakelijkheid

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

2.16. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De taxateur verklaart dat hij/zij op de hoogte is van en dat hij/zij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

2.17. Publicatie

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

2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

2.19. Algemene voorwaarden

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

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie heeft taxateur een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader 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 taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is heeft taxateur eerder genoemde bronnen geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.3.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn ingemeten op basis van de verstrekte bouwtekeningen van Architecten- en adviesbureau Versantvoort, laatstelijk gewijzigd op 27 juni 1995. De inmeting heeft plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (wo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht ≥ 0,5 m ²	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte < 1,5 m ¹	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

De oppervlakten van onroerende zaken zijn gemeten conform de NEN 2580 waarbij voor de kantoren en de bedrijfsgebouwen is uitgegaan van de definitie m² vvo. De oppervlaktegegevens zijn gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte informatie.

Het aantal m² van de bedrijfswoning is gebaseerd op een opmeting in Geo Web. We gaan hierbij uit van m² gbo.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Bij de werkelijke waarde in huidige staat is als bijzonder uitgangspunt de gehele planvorming weggedacht.

Bij de werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie gaan we er vanuit dat de nieuwe planologische situatie is ingetreden.

Ten aanzien van de "totale schadeloosstelling" dient te worden vermeld dat het hier gaat om een fictieve situatie. Omdat de bestemming van de onroerende zaak niet veranderd is er feitelijk geen directe titel tot onteigening. Dit houdt in dat de gemeente feitelijk 3 opties heeft:

1. het aanleggen van een extra ontsluiting hetgeen duur is en niet wenselijk;
2. in de belangenafweging meenemen dat de onroerende zaak in een planologisch nadeel komt en nagaan of dit acceptabel komt en rekening houden met eventuele planschade / nadeelcompensatie
3. het aankopen van het bedrijf al dan niet op basis van volledige schadeloosstelling.

Voor de derde variant geldt dat er weliswaar geen onteigeningstitel is. Op basis van het market economy investor principle (MEIP) dient voor het bepalen van staatssteun niet gekeken te worden naar de hoogte van een aankoopssom, maar in hoeverre de overheid marktconform handelt.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

Dit komt er in onderhavig geval op neer dat rekening gehouden dient te worden dat de overheid geen onteigeningstitel heeft en alleen minnelijk tot overeenstemming kan komen over de aankoop en dat de verkoper alleen zal verplaatsen als hij ook daadwerkelijk zijn kosten krijgt vergoed (schadeloosstelling).

De overheid kan dan ook op basis van een schadeloosstelling aankopen, in het geval dat een marktpartij op eenzelfde wijze zal handelen. In onderhavig geval zal een marktpartij de 3 genoemde varianten verkennen en daarbij een afweging maken van kosten en risico's. Om deze afweging in beeld te brengen is derhalve uitgegaan van een volledige schadeloosstelling.

De drie varianten dienen alle drie uitgerekend te worden zodat de Gemeente Maashorst input aangereikt krijgt om zelf te kunnen bepalen in hoeverre zij bij een eventuele transactie marktconform opereren.

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Uden	O	432	1 ha 3 a 40 ca	1 ha 3 a 40 ca
Totaal			1 ha 3 a 40 ca	1 ha 3 a 40 ca



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

4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 15 maart 2024) berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde

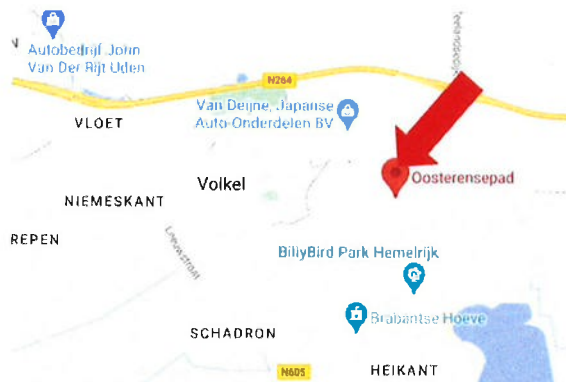
Adres Oosterensepad 10
Postcode 5408 RB
Plaats VOLKEL
Telefoon

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Oosterensepad 10, 5408 RB Volkel. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de Zeelandsedijk en de Rechtestraat.



Locatie aanduiding macro (bron: www.maps.google.nl)



Locatie aanduiding micro (bron: www.maps.google.nl)

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als de Oosterensepad 10/10a, 5408 RB te Volkel. Het omvat een hoog en een laag bedrijfsgebouw met kantoorruimte. Op het terrein staat verder een bedrijfswoning en een garage die deels gesloten en deels half open is.

Hal laag

De lage hal heeft een vrije hoogte van circa 3 meter. Het gebouw is opgetrokken uit metselwerk. Er is sprake van deels een betonnen en deels een getegelde vloer. De hal is verwarmd met een heater. Het bouwjaar is circa 1950. De oppervlakte is 1.086 m² vvo.



Hal laag buitenzijde



Hal laag binnenzijde

Hal hoog

De lage hal heeft een vrije hoogte van circa 6 meter en een nokhoogte van circa 8 meter. Het gebouw is opgetrokken uit metselwerk en staal. Er is sprake van een betonnen vloer. De hal is niet verwarmd. Er zijn 5 handmatige overheaddeuren met loadingdock. De loadingruimte is overdekt en is bereikbaar via twee grote elektrisch bedienbare deuren. Het bouwjaar is circa 1970. Het dak is circa 10 jaar geleden vernieuwd.

De oppervlakte is 1.199 m² vvo. Een klein deel van deze ruimte is voorzien van een entresol die als opslag dient. Deze entresol is niet bereikbaar via trap of lift.



Hal hoog buitenzijde



Hal hoog binnenzijde

Kantoor en bedrijfswoning

Aan de voorzijde van de hallen zijn enkele eenvoudige in pandige kantoor- en kantineruimtes over 1 dan wel 2 bouwlagen met een oppervlak van circa 175 m² vvo. Tevens is één bedrijfswoning van totaal 230 m² gbo die is gesplitst. Er zijn twee verschillende huurders. De woningen zijn zeer eenvoudig qua inrichting.



Kantoor voorzijde



Bedrijfswoning

Verhard terrein en opslag

Achter het gebouw is nog een separaat verhard terrein van circa 2.500 m² met daarop een deels half open opslag loods van circa 195 m² vvo.



Verhard terrein



Opslagloods

Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is sober doch degelijk. De onderhoudsstaat is matig tot redelijk. 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.

Toestand van bodem en grondwater

Taxateur heeft beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak. Hiertoe heeft de eigenaar ons een bodemrapport verstrekt van het bureau Milon uit 2014. Zij stellen dat er sprake is van kleinschalige grond- en grondwaterverontreiniging, maar er is in geen geval sprake van ernstige bodemverontreiniging.

Uit onderzoek is geen verder informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten. Gelet op het bouwjaar van de onroerende zaak, wordt de kans op de aanwezigheid van asbest door taxateur gemiddeld geacht. Het is bij de eigenaar niet bekend of er asbest in het pand is verwerkt.

Energielabels

Taxateur heeft geen energielabels ingezien. Gelet op het bouwjaar acht taxateur het aannemelijk dat de onroerende zaak een matig energiezuinig object betreft.

4.4. Vergunningen

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Taxateur heeft geen kennis genomen van een bouwvergunning.

4.5. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak is in gebruik als transportbedrijf. Vroeger lag de nadruk daarbij op Tegenwoordig bestaat de hoofdactiviteit uit het vervoeren en opslaan van verhuisdozen.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van de aanleg c.q. "omklap" van de weg N605.

In het ontwerp van de N605 is een nieuwe ventweg ingetekend langs de nieuwe N605 om het bedrijf te ontsluiten, maar dit betreft vanuit verkeer en ruimtelijke kwaliteit een zeer suboptimale en weinig toekomstvaste oplossing. Daarnaast veroorzaken de transportbewegingen overlast in de omgeving, is de functie van een transportbedrijf op die plek in het buitengebied niet gewenst en kan het bedrijf er verder ook niet groeien/uitbreiden.

De gemeente wenst deze locatie om deze reden te verwerven. Het is nog niet bekend wat het nieuwe gebruik van de locatie gaat worden.

4.6. Zakelijke rechten

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 56039 nummer 49) blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

4.7. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.8. Bestemming van de onroerende zaak

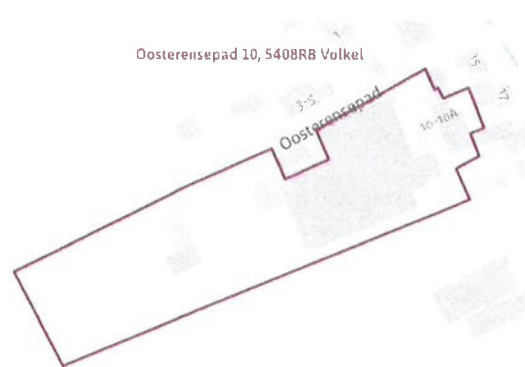
Taxateurs kijken voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken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

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan "Gemeente Maashorst" in werking getreden op 1 januari 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

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.

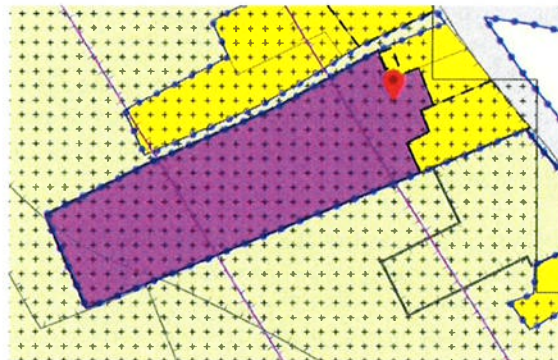


Bron: [Omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl)

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Partiele herziening buitengebied 2017" van de gemeente Uden, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 22 juni 2017.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak in artikel 6.1 bestemd tot "bedrijf". De grond op het Oosterensepad 10 is specifiek bedoeld voor een eiertransport bedrijf. De maximale oppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt 3.162 m².



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale bouwhoogte is 11 meter. Er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Taxateur heeft geconstateerd dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Er worden immers geen eieren meer getransporteerd en er is niet één maar er zijn twee bedrijfswoningen.

Het bevoegd gezag kan echter een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [6.1](#) voor het vestigen van een ander soort bedrijf dan dat op basis van de Tabel Bedrijven is toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot.
- b. De vestiging betreft een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2.
- c. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- d. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

Vanuit deze aanvulling zal de wijziging van het gebruik (van "eieren" naar "verhuisdozen") vermoedelijk niet op bezwaren stuiten binnen de gemeente.

Dit geldt wel voor de bedrijfswoning. Ten eerste zijn er twee bedrijfswoningen in plaats van één. Daarnaast bestaat de indruk dat de huidige huurders niet of slechts zijdelings betrokken zijn bij de bedrijfsvoering. We zullen de woning in de taxatie als één zien. Ook zullen wij de waardering mede benaderen vanuit een leegstaande situatie.

Daarnaast geldt voor de locatie de dubbelbestemming "waarde archeologie 1". De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl ("Oosterensepad 10 te Volkel").

4.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het object ligt in landelijk gebied op enige afstand van de bebouwde kom van Volkel. De ontsluiting gebeurt op dit moment via lokale wegen en is daardoor beperkt. De ingang van de locatie ligt aan een doodlopende weg. In het kader van deze taxatie gaan we ervan uit dat deze situatie qua bereikbaarheid zo blijft.

De locatie ondervindt hinder van de start- en landingsbaan van het militaire vliegveld Volkel. Tijdens de inspectie vlogen er enkele straaljagers direct boven de locatie. Dit gaf een enorme geluidsoverlast.

Objectbeoordeling

Het object is prima te gebruiken als reguliere opslag- en distributieruimte.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Er is op dit moment een goede markt voor de verhuur van bedrijfsruimte. Het is de verwachting dat onderhavige locatie redelijk tot goed verhuurbaar is.

Mate van verkoopbaarheid

Er is op dit moment ook een goede markt voor de verkoop van bedrijfsruimte. Het is de verwachting dat onderhavige locatie redelijk tot goed verkoopbaar is. Aanwending voor alternatief gebruik zal lastiger zijn. Herontwikkeling tot wonen zal bijvoorbeeld moeilijk zijn vanwege de landelijke ligging en vanwege de geluidsoverlast van het militaire vliegveld.

4.10. Marktontwikkelingen

Nadat het aanbod in Noord Brabant vier jaar lang stabiel was, nam het aanbodniveau vorig jaar spectaculair af met 38%. Door het hoge aantal logistieke opnames in het afgelopen jaar daalde vooral het aantal beschikbare vierkante meters hard. In het grootschalige segment zagen we de laatste jaren verschillende speculatieve ontwikkelingen die voorheen tot het aanbod behoorden, maar inmiddels door de markt zijn opgenomen. Ook in de kleinere oppervlakteklassen is een grote hap uit het aanbod verdwenen. In een jaar tijd daalde het aantal aangeboden objecten met een omvang van maximaal 1.000 m² met maar liefst 45%. Aangeboden metrages tussen 1.000 en 5.000 m² namen in dezelfde periode af met 38%. In de kleine oppervlakteklassen leidt het gebrek aan bouw mogelijkheden ertoe dat bestaand vastgoed snel wordt opgenomen.

5. WAARDERING

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije, deels verhuurde staat.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de taxateur een swot-analyse³ 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 komt taxateur tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Nette opslag- en distributieruimte met ruim verhard buitenterrein • Een bedrijfswoning in twee units die tegen een goede huur is verhuurd 	<ul style="list-style-type: none"> • Matige bereikbaarheid • Solitaire ligging, niet op bedrijfsterrein • Omliggende woonbebouwing • Beperkte bestemming • Geluidsoverlast vliegveld Volkel
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • De geplande ringweg noopt de gemeente om een financiële regeling te treffen met de huidige eigenaar • Bestemming verruimen 	<ul style="list-style-type: none"> • Klachten van bewoners in omgeving

5.3. Algemeen

Op grond van afdeling 15.3 van de Omgevingswet is bepaald dat de schadeloosstelling een volledige vergoeding vormt voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door een onteigening op grond van deze wet.

Voor de bepaling van de schadeloosstelling komen de volgende componenten in aanmerking:

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed ("vermogensschade").
2. De waardevermindering van het vastgoed, voor zo ver dit een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van het verlies van het onteigende krachtens artikel 15.25 Ow.
3. De overige schade, waarbij taxateur een onderscheid maken in terugkerende vergoedingen en eenmalige vergoedingen ("inkomensschade en bijkomende kosten").

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij schadeloosstelling geldt het vereiste dat de onteigende partij zowel voor als na de onteigening in een gelijkwaardige vermogens- en inkomenspositie verkeert⁴. Hierbij wordt dus alle schade, zowel de huidige als in de toekomst te lijden schade, in de schadeloosstelling betrokken. Daarbij geldt dat de onteigende partij recht heeft op een schadeloosstelling in geld. Dit is bevestigd in een arrest van de Hoge Raad⁵.

Ad 1 is enerzijds een input voor de berekening van de totale schadeloosstelling, maar het is tevens de "werkelijke waarde in de huidige staat".

Ad 2 is voor het vaststellen van de totale schadeloosstelling niet relevant omdat we ervan uitgaan dat het gehele vastgoedobject wordt verworven. Opdrachtgever wenst dit inzicht echter wel te hebben omdat dit gegeven voor haar verdere besluitvorming van belang is. Dit is de "werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie".

5.4. Vermogensschade

5.4.1. Werkelijke waarde

Bij het waarderen van de werkelijke waarde is gelet op alle relevante feiten en omstandigheden, alsmede op het gebruik dat er juridisch en feitelijk van wordt en kan worden gemaakt.

Gebruikte methode

Voor het taxeren 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 geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreizen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
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-huurwaardekapitalisatiemethode (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 onroerende zaak heeft de taxateur gebruikgemaakt van de comparatieve benadering en van de inkomsten benadering.

De comparatieve methode is gehanteerd voor de bedrijfswoning.

De inkomsten benadering is gebruikt voor de bedrijfsruimtes. Hierbij is gebruik gemaakt van de huurwaardekapitalisatiemethode.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor.

⁴ HR 16 maart 1988, ECLI:NL:HR:1988:AD0220, NJ 1989/798

⁵ HR 22 maart 1989, NJ 1990, 251 m.nt. MB (Vierboom/Winschoten)

De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

5.5. Referentietransacties huidige staat

5.5.1. Huren bedrijfsruimte, € 27,50 – 37,50 per m² / jaar

Huren van bedrijfsruimte in de buurt van onderhavig object variëren tussen € 20,00 en € 50,00 per m² vvo / jaar.

Gegevens	Bouwjaar	m ² VVO/ Kavel Hal/kantoo	Datum	Prijs hal/ € / m ² VVO €/m2 excl. Woning transactiedatum	
1 Zeelandsedijk 25 5408 SL VOLKEL		1975	600	6-5-2022	€ 12.000
					€ 20
2 Hoogstraat 64 5492 VW SINT-OEDENRODE		1980	440	22-2-2021	€ 11.000
					€ 25
3 Neerstraat 13 5761 RE BAKEL		2020	600 5.620	9-3-2021	€ 18.000
					€ 30
4 Schoorse Hoefstraat 2 5492 TA SINT-OEDENRODE		1995	535	20-9-2021	€ 18.725
					€ 35
5 Weverstraat 15 5405 BM UDEN		1985	1.182 "1137/45	2-2-2022	€ 39.500
					€ 33
6 Hoogstraat 64 5492 VW SINT-OEDENRODE		1985	509	8-2-2023	€ 20.360
					€ 40
7 Willibrordushoek 14 5466 RD VEGHEL		2023	1.160	17-8-2022	€ 60.000
					€ 52

Ad 1.

Voormalige kippenschuur. Vrije hoogte: 3 meter. Elektrische overheaddeur. Bestemming: Agrarisch. Solitaire ligging.

Ad 2.

Gerenoveerd in 2020, Betonnen vloer.

Ad 3.

Vrije hoogte: 5 m. betonvloer, isolatie dak en muur. Elektrische overheaddeur. Agrarische bestemming. Solitaire ligging.

Ad 4.

Betonvloer, krachtstroom, LED verlichting, Elektrische overheaddeur. Vrije hoogte: 3 meter. Agrarische bestemming. Solitaire ligging.

Ad 5.

Vrije hoogte: 4,9 m, 3 overheaddeuren. Bedrijfsterrein Liessent.

Ad 6.

Stalen schuifdeuren, vrije hoogte: 4 meter. Krachtstroom. Geen verwarming. Deel beton, deels klinker vloer. Solitaire ligging






Ad 7.

Vrije hoogte: 5 m, overspanning: 17 m, LED, Krachtstroom, LED verlichting. Nieuwbouw.

Voor de lage hal rekenen wij € 27,50 per m² / jaar. Voor de hoge hal gaan wij uit van € 37,50 per m²/jaar. Hierbij gaan we ervan uit dat de entresol in deze prijs is inbegrepen. Het kantoor, de (deels) half open opslag en het verharde buitenterrein zijn ingeschat op resp. € 45,00, € 20,00 en € 7,50 per m²/jaar.

5.5.2. Bruto aanvangsrendement bedrijfsruimte, 12,0% vrij op naam, waarde € 700.000 kosten koper

Bruto aanvangsrendementen in de buurt van onderhavig object variëren tussen 8,5 en 14,0% vrij op naam.




	Plaats		Bouwjaar	Factor k.k.	BAR von	Datum
1	Schijndel Van Leeuwenhoekweg 15		1990	10,5	8,7%	31-5-2018
2	Tilburg Jules de Beerstraat 14		1961	7,8	11,9%	23-3-2021
3	Eindhoven Ambachtsweg 19		1992	6,6	13,9%	12-8-2016
4	Steenbergen Lancasterstraat 2-4		1990	6,9	13,4%	6-2-2017
5	Roosendaal Scherpdeel 20		1985	9,7	9,5%	3-11-2022
	Gemiddeld	Gemiddeld		8,3	11,5%	

Ad 1 en 5 zijn relatief nieuwe en courante bedrijfsruimten. Ad 2, 3 en 4 zijn van oudere datum. Deze zijn beter vergelijkbaar met onderhavig object. We gaan daarvoor uit van 12,00% vrij op naam.

De referenties hebben allemaal betrekking op verhuurde ruimtes. Onderhavig object is, los van de bedrijfswoningen, niet verhuurd. Om die reden hebben we ook een half jaar leegstand gerekend in de berekening en € 20.000 aan makelaarskosten en incentives. We berekenen de bedrijfsruimte en het aangrenzende verharde bedrijfsterrein daarmee op circa € 700.000 kosten koper.

5.5.3. Waarde bedrijfswoning, € 250.000 kosten koper

Verkochte bedrijfswoningen in de nabije omgeving zijn verkocht voor prijzen van € 1.550 – 2.350 per m².

	Plaats		m ² GBO/ Hal m ² Kavel	€ koopwon.	Huur / m ² / jaar	Datum
1	Uden Erfstraat 30 Bouwjaar: 2002		246 200 1.362	575.000	2.337	27-6-2022
2	Uden Moleneindstraat 1a Bouwjaar: 1994		217 345 2.830	372.500	1.717	30-11-2021
3	Venray Smakterweg 21a Bouwjaar: 1979		185 675	289.000	1.562	23-6-2022
	Gemiddeld	Gemiddeld		412.167	1.872	

De woningen 2 en 3 zijn het best vergelijkbaar met het getaxeerde. Woning 2 ligt wel vrijer in het groen. Woning 3 ligt wel daadwerkelijk op een bedrijfsterrein net zoals het getaxeerde. De bedrijfswoning in het getaxeerde is echter enkele jaren ouder en het opleveringsniveau van de woning is matig tot slecht. Bovendien is er grote overlast van het nabijgelegen vliegveld. Vliegtuigen vliegen echt heel laag over. Zeker bij woonbebouwing is dit een groot nadeel en het zal ook een eventuele herbestemming tot reguliere woning moeilijk maken. We schatten de waarde in op € 1.200 per m² gbo.

Uitgaande van € 1.200 per m² gbo en 230 m² gbo aan vloeroppervlak impliceert dit een bedrag van circa € 275.000 kosten koper.





De jaarhuur bedraagt nu € 30.000 per jaar voor de verhuur van twee woningen (opgave van eigenaar). Twee woningen zijn officieel echter niet toegestaan. Voor één woning zal een lagere huur gelden, zeg € 25.000 per jaar. Beleggers betalen voor een dergelijke cash flow ongeveer 10-11x de huur. Dit impliceert ook ongeveer € 275.000 kosten koper.

5.6. Referentietransacties in nieuwe planologische situatie

5.6.1. Kooptransacties eenvoudige opslagruimte

In de nieuwe planologische situatie zal de bedrijfsruimte niet meer gebruikt kunnen worden ten behoeve van een verkeersintensief transportbedrijf zoals nu het geval is. Het meest voor de hand liggende gebruik in de nieuwe situatie zal eenvoudige opslag zijn dat weinig verkeersbewegingen met zich meebrengt.

Bij analyse van de markt van dergelijke objecten worden vooral kooptransacties gevonden. We hebben daarbij gekeken naar de prijs per m² gebouw en per m² terrein.

Plaats		m2 hal	m2 terrein	prijs	€ / m ² geb.	€ / m ² ter.	Trans. Datum
Hakkeweg 3 Weert		1.902	5.570	495.000	260	89	23-12-2020
Tichlouwstraat 7 Tegelen		1.510	2.595	385.000	255	148	16-8-2023
Geisel 6-10 Haelen		6.218	15.630	1.400.000	225	90	23-5-2023
Gemiddeld					247	109	

Ad 1

Vrijstaande woning met bedrijfsruimte in 4 delen uit 1957 met een beperkte vrije hoogte. Deze ruimte is beschikbaar voor opslag boten, caravans, kampeerartikelen e.d.

Ad 2

Het betreft een vrijstaand bedrijfspand met werkplaats, hal en kantoorruimte op de begane grond en archiefruimte op de verdieping. Het pand is gebouwd omstreeks 1970. De vrije hoogte is 3 tot 4 meter. Het buitenterrein is vrijwel geheel verhard en omheind. Het object behoeft modernisering.

Ad 3

Op het bedrijventerrein Haelen gelegen bedrijvencomplex met buitenterrein met voldoende rangeer- en parkeerruimte. Van toepassing zijn de voorwaarden van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Haelen" met bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in categorieën 2 en 3 van de lijst van bedrijfsactiviteiten met aanduiding "geluidszone – industrie". Bouwjaar is tussen 2000 en 2010. Vrije hoogtes zijn 3 -4 meter.

Onderhavig vastgoed heeft qua kwaliteit en uitstraling ongeveer hetzelfde niveau als de referentie objecten. Qua meterprijs kunnen we daarom aansluiten bij bovenstaande referenties € 235-250 per m² wvo. Qua locatie is onderhavig object minder dan referenties. We gaan uit van € 70-75 per m² terrein.

Beredeneerd vanuit het vastgoed impliceert dat: $3.191 * € 235/250$ is ca. € 750 - 800.000.

Beredeneerd vanuit de terrein omvang impliceert dat: $10.340 * € 70/75 = € 725 - 775.000$.

5.7. Inkomensschade/investeringschade

We gaan ervan uit dat het bedrijf op een andere locatie wordt voortgezet. We hebben daartoe gezocht naar een in theorie geschikte alternatieve locatie. Wij kwamen daarbij uit bij een object in Heeze aan de industrieweg 85-89. Dit object staat in februari 2024 te koop voor € 1.695.000. Dit vastgoed is qua gebouw- en terrein oppervlak vergelijkbaar. Qua koopprijs zal het naar verwachting voor circa € 1.600.000 verworven kunnen worden. Dit impliceert dat aanvullende op de verwachte verkoopopbrengst van € 1.060.000 zo'n € 540.000 extra gefinancierd moet worden.



Industrieweg 85-89 in Heeze

Tegen een financieringsrente van 4,0% betekent dit een aanvullende jaarlijkse financieringslast van circa € 21.600. Wel is het vastgoed hier nieuwer en gelegen op een betere locatie. We gaan daarom uit van een ruime nieuw voor oud aftrek van 30%. Er resteert dan een jaarlijkse extra financieringslast van € 15.000. Voor een eigenaar gebruiker dient deze vergoed te worden met een factor van 10, zodat de investeringsschade is geraamd op € 150.000.

5.8. Bijkomende schade

Op basis van de Omgevingswet dient de schadeloosstelling een volledige vergoeding te zijn voor alle schade, die rechthebbende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. Onderdeel van deze vergoeding zijn de overige, of bijkomende schaden. Hieronder wordt verstaan: alle schadeposten buiten de werkelijke waarde en de waardevermindering van het overblijvende.

Het betreft de aankoopkosten voor het nieuwe gebouw, de verhuiskosten, het inschakelen van allerlei deskundigen etc. Het is op dit moment niet mogelijk en noodzakelijk om hier in detail op in te gaan. Voor een exactere inschatting zou nader onderzoek nodig zijn naar de bedrijfsvoering van . Wij gaan uit van een post van € 250.000. Dit is gebaseerd op 10% overdrachtskosten voor verwerven nieuw pand, (€ 150.000) en € 100.000 voor verhuis- en wederinrichtingskosten, deskundigenkosten en aanloop- en stagnatieschade. Eventuele andere fiscale schade is p.m.

5.9. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

5.10. Onzekerheden taxatie

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 coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende. Hierdoor heeft de woningmarkt na jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid een steeds belangrijker rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- 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 rechtspraak⁶ 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 literatuur⁷. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁸.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een minder courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een hoger dan gangbare marge.

⁶ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁷ 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 waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁸ 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."

5.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn wel bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De werkelijke waarde zonder bijzondere uitgangspunten zal in theorie gelegen zijn tussen de werkelijke waarde in huidige staat en de werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie.

5.12. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

Werkelijke waarde in huidige staat

€ 1.060.000 k.k. (zegge: een miljoen zestigduizend euro kosten koper)

Werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie

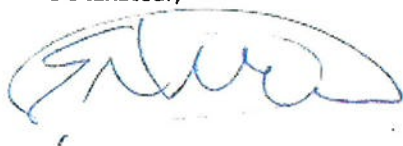
€ 760.000 k.k. (zegge: zevenhonderdzestigduizend euro kosten koper)

Volledige schadeloosstelling ex. Art. 15.18 Omgevingswet

€ 1.460.000 k.k. (zegge: een miljoen vierhonderdzestigduizend euro kosten koper)

Nuland, 7 mei 2024

De taxateur,



6. PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam Gloudemans
Naam RT, vastgoedadviseur / taxateur
(NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en
NVM
Adres Postbus 5044
Woonplaats 5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport dat is opgesteld door MSc MRICS RT met kenmerk 4061.22-T1d1/eh/fs/s beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 7 mei 2024 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en dat het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 7 mei 2024



7. BIJLAGEN

1. Specificatie van de waardering
2. Kadastrale informatie

BIJLAGE 1



Totale Schadeloosstelling, ex art. 15.18 OW

Dossiënummer: 4061.30

Gemeente Maashorst,

Waardepeildatum: 14-2-2024

Vermogenswaarde

1.060.000

Aankoop alternatief pand	1.600.000
Verkoop oud pand	1.060.000
Extra te financieren	540.000
Kosten kapitaal	4%
Jaarlijks nadeel	21.600
Nieuw voor oud aftrek	30%
Jaarlijks nadeel	15.120
Factor	10

Financieringsschade

151.200

Overdrachtsbelasting	150.000
Verhuis, wederinrichting, deskudigen, aanloop- en stagnatie	100.000
Overige fiscale schade	p.m.

Bijkomende kosten

250.000

Onteigeningsschade totaal

1.460.000



Werkelijke waarde huidige staat

Dossiënummer: 4061.30

Gemeente Maashorst

Waardepeildatum: 14-2-2024

Type	m² BVO	Vormf.	m² VVO	MH / m²	Totaal
Hal laag	1.206	90%	1.086	27,50	29.858
Hal hoog	1.332	90%	1.199	37,50	44.953
Kantoor	206	85%	175	45,00	7.875
Garage en open opslag	217	90%	195	20,00	3.900
Verhard buitenterrein	3.500	100%	3.500	7,50	26.252
Bruto markthuur	2.961		2.655		112.838

Bruto aangangsrendement		12,00%	8,3
Waarde vrij op naam			940.317
0,5 jaar leegstand	0,5	112.838	56.419-
makelaarskosten en incentives			20.000-



Waarde vrij op naam		13,06%		263.838
na correcties		7,7		3.895
notariskosten / kad. recht vlg. tarief		0,50%		81.015
overdrachtsbelasting		10,40%		

Waarde kosten koper		14,47%		760.000
excl. bedrijfswoning		6,91		276.000
Bedrijfswoning	230	1,200		
diversen				

Waarde kosten koper		1,67%		1.056.000
afgerond in EUR		9,36		1.060.000

waarde per m² terrein, excl. water 10.340



Werkelijke waarde bij nieuwe planologische situatie

Dossiernummer: 4061.30

Gemeente Maashorst,

Waardepeildatum:

14-2-2024

Type	m ² BVO	Vormf.	m ² VVO	MH / m ²	Totaal
Hal laag	1.206	90%	1.086	20,00	21.715
Hal hoog	1.332	90%	1.199	20,00	23.975
Kantoor	206	85%	175	40,00	7.000
Garage en open opslag	217	90%	195	20,00	3.900

Verhard buitenterrein

	3.500	100%	3.500	7,50	26.252
Bruto markthuur	2.961		2.655		82.842

Bruto aanvangsrendement

				14,00%	7,1
--	--	--	--	--------	-----

Waarde vrij op naam
0,5 jaar leegstand
makelaarskosten en incentives

			0,5	82.842	591.727
					41.421-
					20.000-



Waarde vrij op naam na correcties				15,62%	520.306
notariskosten / kad. recht vlg. tarief				6,4	2.391
overdrachtsbelasting				0,50%	49.731
				10,40%	

Waarde kosten koper
excl. Bedrijfswoning
Bedrijfswoning
diversen

				17,26%	420.000
			230	5,79	276.000
				1,200	
Waarde kosten koper afgrond in EUR				7,67%	756.000
waarde per m ² v.v.o.				9,13	760.000

waarde per m² terrein, excl. water

					10.340
--	--	--	--	--	--------

BIJLAGE 2



BETREFF

Uden O 432

UW REFERENTIE

4061.30

GELEVERD OP

18-03-2024 - 09:46

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11174110580

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

15-03-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Uden O 432

Kadastrale objectidentificatie: 045350043270000

Locaties Oosterensepad 10

5408 RB Volkel

BAG identificatie: [0856010000386642](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Oosterensepad 10 A

5408 RB Volkel

BAG identificatie: [0856010000386644](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 10.340 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 174445 - 405942

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 56039/49](#)

Ingeschreven op 24-12-2008 om 14:24

Naam gerechtigde

Adres Oosterensepad 10
5408 RB VOLKEL

Statutaire zetel VOLKEL



BETREFT

Uden O 432

UW REFERENTIE

4061.30

GELEVERD OP

18-03-2024 - 09:46

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11174110580

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

15-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG RIJGEWERKT T/M

15-03-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister