VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE
RENTMEESTERS

Landgoed Anneville
Annevillelaan 103 Ulvenhout
076 560 20 07
vhno.nl

Hogeweg 4 Ellemeet
011 167 17 35
vdslikke.nl

Postbus 50
4850 AB Ulvenhout

BTW NL8072.26.221.B01
IBAN NL39 INGB 0002 8006 78
BIC INGBNL2A
KvK 09097228

NOTITIE

Datum	26 oktober 2023
Opgesteld door	Frank Jansen
Inzake	Verkoopadvies inzake onderbouwing en berekening

Verzocht is om een kort overzicht te geven van de waarde per onderdeel van de niet gebouwde onroerende zaak, voor en na bestemmingsplanwijziging van de Veldstraat 11 en 13 te De Moer. Dit advies dient hierbij niet als professionele taxatiedienst. Dit advies moet worden gelezen in de context van de eerder ingediende stukken van dhr. T. Jansen, namens Cumela en dient te worden gezien als verkoopadvies.

Het object is gelegen aan de Veldstraat 11 en 13 te De Moer en betreft een agrarisch loonbedrijf en wordt omgezet naar een cultuurtechnisch loonbedrijf. De bestemming maakt het niet mogelijk om specifieke andere agrarisch verwante activiteiten mogelijk te maken of andersoortige bedrijfsmatige activiteiten. Dit loonbedrijf is beoogd te worden voortgezet maar is niet hoofdzakelijk gericht op agrarische bedrijven maar op cultuurtechnische activiteiten op een kleiner oppervlakte waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. De activiteiten op het loonwerkbedrijf op de locatie veranderen niet enkel de opdrachtgevers veranderen. Er is in zowel de bestaande planologisch situatie sprake van de stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op- en overslag van een werkvoorraad.
Deze verandering brengt een theoretische waardeverandering van het object met zich. Onderstaand heeft ondergetekende een overzicht gegeven van waarden welke, volgens zijn kennis en ervaring, alsmede onderbouwd met referenties, behoren tot een redelijk te hanteren marktwaarde per bestemming bij verkoop.

Referenties van agrarische (loon)- en sorteerbedrijven

Nummer	Datum	Locatie	Grootte (ha)		Koopsom
Referentietransactie I	01-08-2020	Bredeweg 4 Sirjansland	01.12.35	€	550.000,00
Referentietransactie II	10-12-2020	Maatje Harings Jobsweg 9a	02.86.04	€	1.670.000,00
Referentietransactie IV	02-09-2019	Sportlaan 36 Maasdam	02.10.20	€	1.300.000,00
Referentietransactie V	01-12-2020	Steeg 40 te Schijndel	00.54.45	€	515.950,00
Referentietransactie VI	19-12-2019	Huizersdijk 20 te Zevenbergen	00.40.90	€	550.000,00
Referentietransactie VII	06-10-2020	Park 13A en 15 te Wanroij	00.43.50	€	535.000,00
Referentietransactie VIII	19-05-2023	Wordenseweg 2 Velddriel	01.31.70	€	1.000.001,00
Referentietransactie IX	06-04-2021	Stationsweg 29 Heenvliet	01.20.00	€	700.000, -

Referentietransactie I
Dit betreft een recent verkocht aardappel en uienbewaarbedrijf met een niet grondgebondenheid. Het object was functioneel, maar bevatte een aanzienlijke hoeveelheid asbest. Uit de koopsomsplitsing blijkt een grondprijs van € 17,80 per vierkante meter. De koper beoogt het geheel te gebruiken voor opslag van niet agrarische producten.

Referentietransactie II
Dit betreft een B.V.-overdracht, welke in de portefeuille van de auteur opgenomen is. In deze transactie wordt verkocht een Vennootschap met daarin een bewaar en sorteerbedrijf op een perceel van ca. 2 hectare. Het bedrijf heeft ca. 6000 ton opslag en diverse sorteerlijnen. De waarde van de ondergrond wordt hierbij vastgesteld op € 17,50, - per vierkante meter. Voor het volledige perceel waaraan geen beperking van bebouwde oppervlakte is meegegeven.

Referentietransactie III
Transactie van het voormalig CZAV-object te Sommelsdijk. Het betreft hier een loods van ca. 1.100 vierkante meter welke enigszins gedateerd is. Het geheel is gelegen op een perceel van ruim 1 hectare en voorzien van veel verharding en een weegbrug. Het object wordt door de verkoper terug gehuurd in de zomerweken tegen een prijs van € 1.075 per week. Omgeslagen betreft deze huur een factor 12,27 van de verkoopwaarde.
Bij het terugrekenen van de koopsom stelt taxateur het volgende als koopsomsplitsing:
- Ondergrond á € 35, - (€ 50 voor bebouwd en € 25 voor onbebouwd) € 355.950, -
- Bedrijfsruimte en kantoor á € 225, - € 300.000, -
- Verhardingen á € 15, - € 16.000, -

Voor dit object geldt dat tijdens de koop de bestemming bedrijven algemeen, met een milieucategorie 3.1 besloeg met een te bebouwen percentage van 39%.

Referentietransactie IV
Blijkens een leveringsakte van 2 september 2019 zijn verkocht een woning met een drietal loodsen. De loodsen hebben de enkelbestemming "agrarisch". Het object is plaatselijk bekend als Sportlaan 36 te Maasdam. De koopprijs van het verkochte is €1.300.000,- en is als volgt uitgesplitst:
- €650.000,00 voor de woning met garage en tuin
- €650.000,00 voor het overige

Voor het overige is, naar opvatting van taxateur sprake van een grondwaarde van ca. €25, - per vierkante meter voor de ondergrond van de bebouwing.

Referentietransactie V
Blijkens een leveringsakte van 1 december 2020 is verkocht een object met de bestemming wonen, functieaanduiding specifieke vorm van wonen – 18. Volgens het bestemmingsplan mag hier alleen gewoond worden indien de nevenactiviteit een loonbedrijf betreft. De koopsom bedroeg €515.950,-

Referentietransactie VI
Blijkens een leveringsakte van 19 december 2019 is verkocht de bedrijfshallen met ondergrond, trafogebouw, maalkelder, erf en verdere aanhorigheden. De koopsom bedroeg €550.000,-.

Referentietransactie VII
Blijkens een notariële verklaring koopovereenkomst van 6 oktober 2020 is verkocht een tweetal bedrijfswoningen met ondergrond, erf tuin, en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 5446PH Wanroij, Park 13A en 15. De bedrijfsopstallen beschikken over de bestemming "Bedrijf – Agrarisch technisch hulpbedrijf". De koopsom bedroeg €535.000,- en is in de koopakte als volgt uitgesplitst:
- €170.000,- voor de bedrijfswoning Park 15, inclusief 372m² ondergrond
- €200.000,- voor de bedrijfswoning Park 13A, inclusief 575m² ondergrond
- €50,000,- voor ca 3404m² ondergrond gebouwen (€14,69 per m²)
- €115.000,- voor de bedrijfsgebouwen

Referentietransactie VIII
Verkocht is een voormalige champignonkwekerij te Velddriel. Deze is verkocht bij inschrijving. Het geheel omvat een agrarisch bestemd object met de aanduiding, maximaal bebouwingspercentage van 60%. Bij het object behoort een woonhuis met garage. Tevens omvat het object enkele voormalige champignonloodsen met koelcellen en kantine, voorzien van compostvloer. Tevens 5.370m² landbouwgrond. De koopsom van het object is als volgt te splitsen:

- € 300.000, - voor het woonhuis met garage
- € 150.000 voor de ondergrond van de woning (1.500 m^2)
- € 350.000 voor de bedrijfsopstallen
- € 158.000 voor de ondergrond bedrijfsopstallen (€ 30 voor bebouwd en € 18 voor het onbebouwd)
- € 43.000 voor de landbouwgrond

Referentietransactie IX
Verkocht is een bedrijfslocatie te Heenvliet. De koper betreft een cultuurtechnisch en agrarisch loonbedrijf en tevens buurman van het object. De verkoper betreft een ondernemer in caravanstalling. De koop heeft plaatsgevonden in het kader van uitbreiding van het cultuurtechnisch loonbedrijf. Hiertoe is de bestemming van het gekochte gewijzigd van Bedrijfsruimte-caravanstalling naar Bedrijfsruimte met mogelijkheden voor het uitvoeren van een cultuurtechnisch loonbedrijf. De koopsom is al volgt gesplitst in de taxatie welke ten grondslag ligt aan de koop:

- Woning met 750m2 ondergrond: € 414.000, -
- Kassen: € 40.000, -
- Erfverharding: €10.000, -
- Ondergrond bedrijfsgebouwen 9.450m^2, € 236.250, - (€25 per m^2)

Bovenstaande referentietransacties zijn in enige mate vergelijkbaar. Sommige van bovenstaande referentietransacties zijn op enige afstand gelegen van het object. In overeenstemming blijkt echter wel een redelijke mate van eenduidigheid in de waarde van de ondergrond. Hierbij blijkt duidelijk dat wanneer sprake is van een bredere bestemming en een hoger bebouwd aandeel, dat de prijs van de ondergrond navenant toeneemt. Auteur acht de referenties voldoende vergelijkbaar met het taxatieobject.

Uit de referenties blijkt volgens auteur het volgende:

- Ten aanzien van agrarische bedrijfswoningen geldt dat deze een ondergrondwaarde hebben van ca. € 70 - € 135 per m^2 tot een oppervlakte van maximaal 1.500m^2. De lagere grondwaarden zijn voor veeintensive bedrijven en loonbedrijven. De reden hiervoor is het industriele karakter van de omgeving. De hogere prijzen zijn voor solitair gelegen agrarische woningen bij voornamelijk akkerbouwbedrijven.
- Voor agrarische bouwvlakken, al dan niet voor loonbedrijven, geldt dat deze een prijsrange kennen van € 15, - per m^2 voor extensieve agrarische bouwvlakken zonder bouwmogelijkheid voor een woning, tot € 35, - voor intensieve agrarische bouwvlakken met de aanduiding loondbedrijf. Veelal geldt dat agrarische bouwvlakken geen bouwbeperking kennen in oppervlakte. Het volledige bouwvlak mag bebouwd worden. Voor agrarische loondbedrijven die veelal een hoofdbestemming ‘bedrijfsmatig’ hebben geldt wel een beperking in maximaal bebouwingspercentage. Op deze bouwvlakken is, hoewel de hoofdaanduiding bedrijfsmatig is, minder ruimte voor exploitatie van een loonbedrijf dan bij een bouwvlak met de hoofdaanduiding ‘agrarisch’. De waarde moet hiermee afgetopt worden. Er is in dat geval ook onderscheid tussen bebouwd oppervlak en onbebouwd oppervlak. Voor bebouwd oppervlak geldt een waarde van ca. € 35, - tot € 50, - per centiare. Voor een onbebouwd oppervlak geldt een prijs van € 15, - tot € 25, - per centiare.

Voor het object gelden, gezien het bovenstaande, de volgende redelijke waarden per categorie:

Waarde voor bestemmingsplanwijziging:

Actief	Grootte		Per eenheid	Waarde
Woning				
Ondergrond woning (bedrijf)	1000	m²	€ 95,00	€ 95.000,00
Subtotaal woning				**€ 95.000,00**
Bedrijfsgebouwen				
Overig erf (bebouwd)	2640	m²	€ 40,00	€ 105.600,00
Overig erf (onbebouwd)	11660	m²	€ 25,00	€ 291.500,00
Subtotaal bedrijfsgebouwen				**€ 397.100,00**
Landbouwgronden				
Kavel I	00.60.90	ha	€ 7,00	€ 42.630,00
Subtotaal landbouwgrond	**00.60.90**	**ha**		**€ 42.630,00**
Totaal	**02.13.90**			**€ 534.730,00**

Waarde na bestemmingsplanwijziging bedrijfsgrond:

Actief	Grootte		Per eenheid	Waarde
Bedrijfsgrond				
Overig erf (bebouwd)	2500	m²	€ 35,00	€ 87.500,00
Overig erf (onbebouwd)	5300	m²	€ 25,00	€ 132.500,00
Subtotaal bedrijfsgebouwen				**€ 220.000,00**
Landbouwgronden				
Tuin	00.14.00	ha	€ 17,50	€ 24.500,00
Landschappelijke inpasssing	01.07.90	ha	€ 1,50	€ 16.185,00
Subtotaal grond	**01.21.90**	**ha**		**€ 40.685,00**
Totaal	**02.13.90**			**€ 260.685,00**