

Gemeente Zeewolde

*Taxatie van twee agrarische erven gelegen aan de
Ossenkampweg 5 en 9 te Zeewolde*

Datum: 10 november 2022

Kenmerk: IW200968236

Status: concept v1, hieraan mag noch door de
opdrachtgever noch door derden vertrouwen worden

Waardeadvies

**Het vastgoedobject**

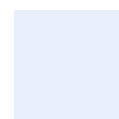
Aan de Ossenkampweg nummer 5 en 9 bevinden zich twee agrarische erven in gebruik voor de melkveehouderij. Deze vormen samen het vastgoedobject.

Marktwaarde

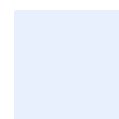
€ 2.700.000,-

Zegge: twee miljoen zevenhonderdduizend euro

1.	Inleiding	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Professionaliteit per deelgebied	5
1.3.	Taxateur	5
1.4.	Plausibiliteitsverklaring	6
1.5.	Educatie	6
1.6.	Onafhankelijkheid en objectiviteit	6
1.7.	Dossiervorming	6
1.8.	Gehanteerde valuta	7
1.9.	Waardepeildatum	7
1.10.	Inspectiedatum	7
1.11.	Beknopte omschrijving vastgoedobject	7
1.12.	Opdrachtoomschrijving	7
1.13.	Doel van de taxatie	7
1.14.	Waarderingsgrondslag	7
1.15.	Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen	7
1.16.	Gebeurtenissen	7
1.17.	Uitgangspunten	8
1.18.	Bijzondere uitgangspunten	8
1.19.	Informatiebronnen	8
2.	Eigendomssituatie	9
2.1.	Adresgegevens	9
2.2.	Kadastrale gegevens	9
2.3.	Eigendomssituatie	9
2.4.	Gebruikssituatie	9
2.5.	Gebruik	9
2.6.	Titelonderzoek / zakelijke rechten	9
3.	Omschrijving van het vastgoedobject.....	10
3.1.	Samenvatting	10
3.2.	Ossenkampweg 5	10
3.3.	Luchtfoto van het erf	11
3.4.	Wijze van opname.....	11
3.5.	Foto's 11	11
3.6.	Ossenkampweg 9	13
3.7.	Luchtfoto van het erf	14
3.8.	Wijze van opname.....	14
3.9.	Foto's 14	14
4.	Ligging en omgeving	16
4.1.	Lokale ligging	16
4.2.	Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed	16
4.3.	Omgevingsfactoren	16
5.	Milieusituatie.....	17
5.1.	Vergunning(en)	17
5.2.	Bodemverontreiniging	18
6.	Publiekrechtelijke situatie	20
6.1.	Provinciale plannen.....	20
6.2.	Vigerend bestemmingplan	20
7.	Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse.....	22
7.1.	Methode	22
7.2.	SWOT analyse	22
8.	Optimale aanwending	23
8.1.	Inleiding.....	23
8.2.	Beoordeling.....	23
9.	Taxatiemethode	25
9.1.	Taxatiebenadering	25
9.2.	Taxatiemethode(n)	25
10.	Marktbenadering	26



10.1.	Ontwikkelingen Ossenkampweg	26
10.2.	Verkochte erven	27
10.3.	Aankopen t.b.v. stikstofrechten	30
10.4.	Verkochte woningen	32
10.5.	Marktontwikkelingen cultuurgrond	33
10.6.	Mate van verkoopbaarheid	35
10.7.	Overwegingen en toelichting op de waardering	35
11.	Toelichting op de waardering	38
11.1.	Omschrijving van de totstandkoming van de waardering	38
11.2.	Waardering	38
11.3.	Aangebrachte wijzigingen	38
11.4.	Back testing	38
11.5.	Waarderingsonzekerheid	38
11.6.	Kwaliteitsborging	38
12.	Plausibiliteitsverklaring	40
13.	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	41
14.	Definities	42
14.1.	Definitie van de waardebegrippen	42
15.	Bijlagen	43



1. Inleiding



1.1. Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Zeewolde
Adres opdrachtgever:	Raadhuisplein 1 3891 ER Zeewolde
Opdracht namens opdrachtgever verstrekst door:	H. Polet
Met kenmerk:	IW200968236
Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):	- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC). Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum; - NRVt: Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Van toepassing is de versie die van kracht is op de Waardepeildatum. Dit rapport kwalificeert niet als PTD door de betrokkenheid van de registertaxateur bij de aankoop op basis van dit waarde advies.

1.2. Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een vastgoedobject op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen.

Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) conform het laatst vastgestelde Reglement Kamers van het NRVt. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door een taxateur die is ingeschreven in deze Kamer.

Ondergetekende heeft kennis genomen van de aard van het te taxeren vastgoedobject en acht zich voldoende deskundig om deze opdracht te aanvaarden.

1.3. Taxateur

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

ing. J. van Lenthe MRICS, rentmeester NVR en Register-Taxateur

Als taxateur ingeschreven in de registers: Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) - kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Onder nummer(s): RT788145149 (NRVT)
5617348 (RICS)

Lid van: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR)

Het opdoen van kennis en ervaring en het opbouwen van een professionele attitude voor beginnend taxateurs worden bij Van Ameyde Waarderingen geborgd in de vorm van een mentorschap waarin alle aspecten van theorie en praktijk van het taxatieberoep aan de orde komen. In dit kader heeft Leonie Schaper aan de totstandkoming van dit taxatierapport meegewerkt.

1.4. Plausibiliteitsverklaring

Deze plausibiliteitsverklaring is opgesteld door:	ing. W.M. Nijeboer
Als taxateur ingeschreven in het register:	Rentmeester NVR, Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) - kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Onder nummer:	RT230492931 (NRVT)

1.5. Educatie

Taxateur is als gecertificeerd Register-Taxateur in het NRVT ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Register-Taxateur is daarnaast lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.

1.6. Onafhankelijkheid en objectiviteit

De taxatieactiviteiten van Van Ameyde Waarderingen vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (www.nrvt.nl). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd.

Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de directie van Van Ameyde Waarderingen.

Ondergetekende is geen omstandigheid bekend die een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid in deze opdracht.

Ondergetekende verklaart geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

Taxateur verklaart dat hij /zij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Van Ameyde Waarderingen onder de grens van 25% van de jaaromzet ligt.

Ondergetekende verklaart dat het honorarium voor deze opdracht gebaseerd is op de te besteden tijd en in generlei opzicht in verband staat met de uitkomst van de taxatie.

Ondergetekende vermeldt dat hij gevraagd is op basis van deze eigen inschatting van de waarde van het bedrijf, over te gaan tot aankoop. Er is derhalve sprake van betrokkenheid bij de aankoop. Maar enkel op basis van een eigenstandig oordeel over de waarde.

1.7. Dossiervorming

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS 102 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming conform de Praktijkhandreiking van het NRVT.

Van Ameyde Waarderingen volgt de IVS die geldig zijn op de waardepeildatum standaard inzake dossiervorming. Aangezien de IVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming.

Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere Register-Taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een

ervaren Register-Taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

- de aard en omvang van de werkzaamheden;
- de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
- significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.

Dit dossier bevat o.a. de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde opdrachtvoorwaarden, relevante correspondentie, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).

1.8. Gehanteerde valuta	EUR (€)
1.9. Waardepeildatum	De Waardepeildatum is de datum waarnaar de waarde is bepaald. De Waardepeildatum is: 8 november 2022
1.10. Inspectiedatum	De inspectie van het getaxeerde is uitgevoerd door: ing. J. van Lenthe MRICS RRV RT Het vastgoedobject is geïnspecteerd op 8 november 2022
1.11. Beknopte omschrijving vastgoedobject	Het betreft twee agrarische bedrijfserven gelegen aan de Ossenkampweg 5 en 9 te Zeewolde, zonder agrarische grond. Met het vastgoedobject wordt telkens bedoeld hetgeen getaxeerd wordt. Dit vastgoedobject wordt, omwille van de leesbaarheid, soms ook wel aangeduid als "het getaxeerde" of "de objecten".
1.12. Opdrachtoomschrijving	Het uitbrengen van een waardeadvies.
1.13. Doel van de taxatie	De waardering geschiedt in verband met de mogelijke aankoop.
1.14. Waarderingsgrondslag	Marktwaaarde <i>Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.</i> <i>Bron: IVS Algemene standaarden paragraaf 30.1 van 2020.</i> Onder het 'actief of passief' wordt in onderhavige situatie het vastgoedobject bedoeld.
1.15. Instructies door opdrachtgever of andere betrokkenen	Heeft opdrachtgever of een ander die betrokken is bij de taxatie instructies gegeven? Nee
1.16. Gebeurtenissen	1) Hebben zich gebeurtenissen na inspectiedatum en vóór de waardepeildatum voorgedaan? Nee, voor zover bij ondergetekende bekend niet. 2) Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na de waardepeildatum maar vóór rapportagedatum die substantiële invloed hebben op de waardering? Nee, voor zover bij ondergetekende bekend niet.

1.17. Uitgangspunten

- Het vastgoedobject is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging die de optimale aanwending in de weg staat, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is vrij van asbest, tenzij anders vermeld;
- Indien bij het vastgoedobject gebouwen betrokken zijn wordt ervan uit gegaan dat er geen funderingsgebreken zijn, tenzij anders vermeld;
- Het vastgoedobject is niet belast met andere erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen gelden anders dan die blijken uit de openbare registers;
- Het vastgoedobject is vrij van pacht, huur en gebruik tenzij anders vermeld;
- Alle in het taxatierapport genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing en tenzij anders vermeld, exclusief BTW.

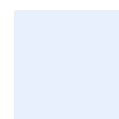
1.18. Bijzondere uitgangspunten

Geen.

1.19. Informatiebronnen

Ondergetekende heeft naast de in dit rapport vermelde bronnen inzicht gehad in:

- ☐ Boekhouding
- ☒ Milieudossier
- ☐ Bouwvergunning- en tekening
- ☐ Pachtovereenkomst(en)
- ☒ Bouwtekeningen en plattegronden
- ☐ Maatschapscontract
- ☒ Kadata en eigen transactiedatabase
- ☐ Eigendomsakte(n)
- ☐ Overig, namelijk:



2. Eigendomssituatie



2.1. Adresgegevens Het getaxeerde is plaatselijk bekend als Ossenkampweg 5 en 9.

2.2. Kadastrale gegevens Bron: Kadaster (toestandsdatum: 4 november 2022).

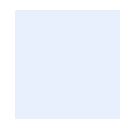
Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte
Zeewolde	A	4016	01.44.72 ha
Zeewolde	A	407	00.09.37 ha
Zeewolde	A	5422	00.05.50 ha
Zeewolde	A	4020	01.15.96 ha
Zeewolde	A	409	00.11.42 ha
Zeewolde	A	4019	00.02.29 ha
Totaal			03.00.26 ha

2.3. Eigendomssituatie Volledig eigendom

2.4. Gebruikssituatie Het getaxeerde wordt gebruikt door de eigenaar.

2.5. Gebruik Het vastgoedobject is in gebruik voor de uitoefening van een melkveehouderijbedrijf.

2.6. Titelonderzoek / zakelijke rechten Op het getaxeerde zijn de volgende belemmeringen bekend:
4016: Ten laste van dit perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd om te komen en te gaan naar het naastgelegen perceel van ASR, (nr. 5421)



3. Omschrijving van het vastgoedobject



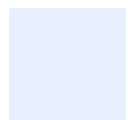
3.1. Samenvatting



3.2. Ossenkampweg 5

Het erf omvat de volgende gebouwen en voorzieningen:

- Een woning uit 1983 van 750 m³. In 2008 opnieuw gevoegd. Voorzien van kunststof kozijnen met thermopane glas, betonnen vloeren met vloerverwarming, een grote veranda aan de achterzijde. Sanitair en keuken zijn up to date. De keuken is in 2019 vernieuwd. De woning beschikt over een slaapkamer op de begane grond alsmede een doucheruimte, op de verdieping zijn nog eens vijf slaapkamers aanwezig en een badkamer.
- Ligboxenstal uit 1983 (1.683 m²), gerenoveerd in 2008 en voorzien van een mestkelder van 1.300 m³, een capaciteit van 192 ligboxen, twee Lely A3 melkrobots uit 2006 en een melktank uit 2016 van 14.500 liter (merk: Paco)
- Jongveeststal uit 2003 opgetrokken uit een staalconstructie met damwandprofielplaten met een capaciteit van 50 stuks jongvee en twee kalverhokken.
- Kapschuur met werkplaats van 348 m² uit 1983. De werkplaats is 56 m² groot en is voorzien van een betonvloer en autobrug
- Zonnepanelen uit 2011 met een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 40.000 kWh
- Zonnepanelen uit 2020 met eveneens een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 40.000 kWh
- Sleufsilos
- Mestbassin
- Erfverharding



3.3. Luchtfoto van het erf



3.4. Wijze van opname

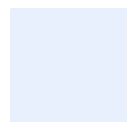
Opname extern: Ja,
Opname intern: Ja,

3.5. Foto's





A) *Ligboxenstal*





3.6. Ossenkampweg 9

Het erf omvat de volgende gebouwen en voorzieningen:

- Een woning uit 1983 van 800 m3. De woning beschikt over houten kozijnen, traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, pannen gedekt dak en betonnen vloeren. Op de begane grond bevindt zich een extra slaapkamer en doucheruimte. Op de verdieping nog eens vijf slaapkamers en een badkamer. De keuken is recentelijk vernieuwd.
- Ligboxenstal uit 1983 (1.683 m2), dak opnieuw gedekt in 2019, en voorzien van een mestkelder van 1.300 m3, een capaciteit van 165 ligboxen, twee Lely A3 melkrobots uit 2007 en een melktank uit 2016 van 16.000 liter. Het voorste gedeelte van de stal is in gebruik voor jongvee huisvesting.
- Wagenberging, (572 m2) deels uit 1997, deels uit 2000, ook voorzien van 5 paardenboxen. Opgetrokken uit stalen spanten en damwand profielplaten. Voorzien van twee elektrische overheaddeuren.
- Zonnepanelen uit 2011 met een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 40.000 kWh
- Zonnepanelen uit 2020 met eveneens een geschatte gemiddelde jaaropbrengst van 40.000 kWh
- Sleufsilos
- Mestsilo (1.000 m3)
- Erfverharding
- Paardenrijkbak (35 x 20 m) en paddock (5 x 20 m)

3.7. Luchtfoto van het erf



3.8. Wijze van opname

Opname extern: Ja,

Opname intern: Ja,

3.9. Foto's

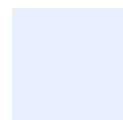




B) *Ligboxenstal*



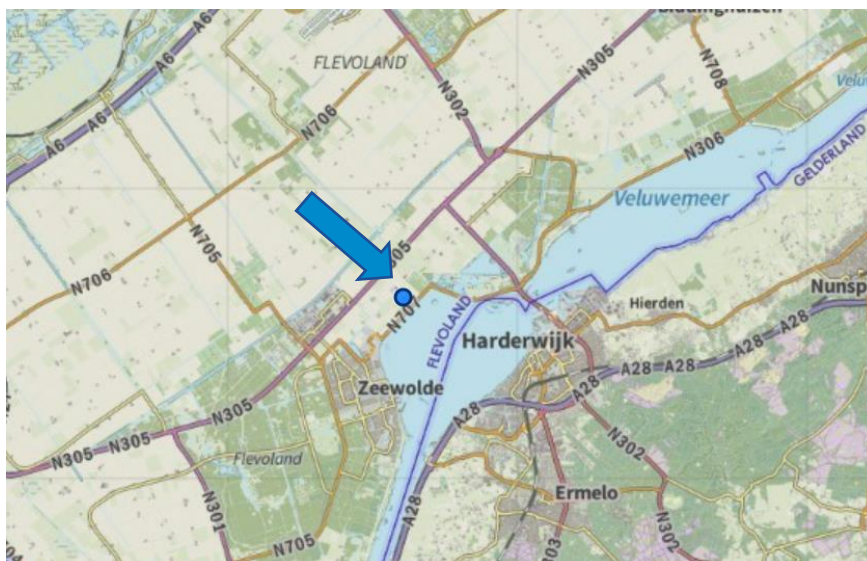
C) *Wagenberging*



4. Ligging en omgeving



4.1. Lokale ligging



Uitsnede lokale ligging getaxeerde

4.2. Bijzonderheden in de omgeving van het onroerend goed

Ligging en stand

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van de gemeente Zeewolde. Het betreft het gebied ingeklemd door de provinciale weg, de randmeren en de bebouwde kom van Zeewolde. In de omgeving zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd, alsmede een waterwinlocatie van Vitens.

Bereikbaarheid

Via de openbare weg Ossenkampweg is het bedrijf goed bereikbaar.

4.3. Omgevingsfactoren

Zijn er omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden?

Ja, gelet op de ligging van het gebied en de nabijheid van de nieuwbouw van onder andere de Polderwijk, kan het zijn dat in de toekomst (middellange termijn) dit gebied van functie verandert en de waarde stijgt. Op dit moment is daar nog geen concreet zicht op. Wel is de ontwikkelrichting vastgelegd in het coalitie akkoord 2022-2026 :





5.1. Vergunning(en)

De navolgende omschrijving van de vergunningsituatie is ontleend aan verstrekte documentatie en betreft de analyse van de heer S. van Schaik, specialist op dit gebied en werkzaam bij Van Westreenen Adviseurs Ruimtelijke ontwikkeling te Lunteren, welke analyse hieronder letterlijk is overgenomen:

Gemeente

Beide percelen hebben een eigen milieutoestemming bij de gemeente:

- Voor Ossenkampweg 5 is op 6 februari 2017 een melding op grond van het Activiteitenbesluit geaccepteerd voor het hebben van een melkveehouderij met 145 melk- en kalfkoeien en 72 stuks vrouwelijk jongvee;
- Voor Ossenkampweg 9 is op 22 maart 2017 een melding op grond van het Activiteitenbesluit geaccepteerd. Het bedrijf valt van rechtswege onder de sfeer van het Activiteitenbesluit. Er zijn 198 melk- en kalfkoeien toegestaan, 48 stuks vrouwelijk jongvee, 20 paarden en 20 schapen.

Provincie

Zoals bijna alle bedrijven in Flevoland beschikt het bedrijf niet over vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. De noodzaak daarvoor was tot 10 jaar geleden niet doordrongen binnen de provincie / het provinciebestuur. Kort na het in werking treden van het Programma Aanpak Stikstof is er één aanvraag om vergunning op grond van de Wet natuurbescherming ingediend, deze is uiteindelijk door provincie Flevoland afgehandeld als een melding op grond van het PAS en wel voor het volgende veebestand:

- Voor Ossenkampweg 5 voor 115 melk- en kalfkoeien en 72 stuks vrouwelijk jongvee (= 1.811,8 kg stikstof);
- Voor Ossenkampweg 9 voor 115 melk- en kalfkoeien, 48 stuks vrouwelijk jongvee, 20 paarden en 20 schapen (= 1.820,2 kg stikstof).
- Totaal 3.632 kg stikstof

Op 19 mei 2019 is het Programma Aanpak Stikstof ongeldig verklaard. PAS-melders hebben daardoor niet meer een juiste stikstoftoestemming. Toenmalig minister Carola Schouten heeft beloofd alle PAS-melders te legaliseren, lees: te voorzien van een vergunning. Dit is in de wet vastgelegd en de huidige minister werkt daar verder aan. Alle PAS-melders hebben zich moeten aanmelden om in aanmerking te komen voor legalisatie. Dat is ook voor dit bedrijf gedaan, op 10 maart 2021. Het legalisatieproces neemt nog 3 jaar in beslag. Tot die tijd dient de stikstofreferentie op andere wijze bepaald te worden.

Stikstofreferentie

De Wet natuurbescherming gaat er bij het ontbreken van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vanuit dat je niet meer stikstof mag uitstoten dan dat je op grond van een gemeentelijke milieutoestemming mocht op de datum van aanwijzing van een Natura2000 gebied. De Natura2000 gebieden in Nederland zijn op verschillende data aangewezen. Tot 18 januari jl. kon je ervanuit gaan dat de stikstof van een bedrijf met een omvang als deze alle gebieden in Nederland zou raken. Sinds 18 januari heeft het Rijk ervoor gekozen om het rekenmodel AERIUS-calculator pragmatischer te laten werken door berekeningen af te kappen op 25 kilometer. Dat betekent dat er veel minder Natura2000 gebieden zijn waar invloed op is, sterker nog, gelet op de ligging van jullie veehouderij beperkt zich dat tot zelfs maar 1 gebied: de Veluwe. Dat gebied is aangewezen op 24 maart 2000. Er moet dus herleid worden wat er op die datum bij de gemeente vergund was.

- Voor Ossenkampweg 5 betrof dat de Hinderwetvergunning die ten grondslag lag aan het oprichten van het bedrijf. Die Hinderwetvergunning werd op 30 mei 1991 afgegeven voor 110 melk- en kalfkoeien en 80 stuks vrouwelijk jongvee (= 1.782 kg stikstof);
- Voor Ossenkampweg 9 betrof dat eveneens de Hinderwetvergunning die ten grondslag lag aan het oprichten van het bedrijf. De oprichtingsvergunning van 1991 omvat 122 melk- en kalfkoeien en 81 stuks vrouwelijk jongvee, samen goed voor 1.942,4 kg stikstof.

Vervolgens dient getoetst te worden of die vergunde stikstofemissie (depositie) ongewijzigd is voortgezet, met andere woorden: dat er na die tijd geen vergunningen zijn afgegeven met minder stikstof daarin vergund. Als dat zo is dan geldt die lagere hoeveelheid stikstof. Als er een vergunning met meer stikstof is afgegeven dan blijft de stikstofemissie uit de eerdere vergunning van toepassing.

- Voor Ossenkampweg 5 is nadien enkel de melding van 6 februari 2017 geaccepteerd → 2.201,8 kg stikstof.
- Voor Ossenkampweg 9 is nadien een milieuvergunning afgegeven 18 juli 2002 omvat hetzelfde veebestand als de Hinderwetvergunning van 1991 + 20 paarden, dus dat is 1.982,4 kg. In 2007 een nieuwe milieuvergunning afgegeven voor 2.899,2 kg stikstof. Dit is dus meer stikstof dan op datum van aanwijzing van het Natura2000 gebied. De melding van 2017 had enkel betrekking op een verduidelijking van het huisvestingssysteem en de plaatsing van melkrobots.

Conclusie

Voorlopig stel ik dat de oprichtingsvergunningen uit 1991 leidend zullen zijn voor wat betreft de stikstofreferentie. Bij elkaar opgeteld is dat 3.742 kg stikstof, terwijl de PAS-melding minder stikstof, namelijk 3.632 kg, omvatte. De PAS-meldingen / feitelijke situatie komen derhalve overeen met de stikstofreferentie.

5.2. Bodemverontreiniging

Informatiebronnen

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de Register-Taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar: nee

Gemeente: nee

Provincie: nee

Bodemloket: ja

Historische gegevens

Uit historisch onderzoek blijkt dat er geen aanleiding bestaat om er van uit te gaan dat er sprake is van verontreiniging.

Opslagtanks

Er zijn wel opslagtanks aanwezig (geweest). Op de plaats van de blauwe arcering in de afbeelding is een dieseltank gesitueerd.



Asbest

Er zijn asbesthoudende materialen waargenomen. Het betreft een deel van de dakbedekking op de achterste loods op nr. 9. Daarnaast de zijwand van de ligboxenstal op dat erf. Deze bestaat uit een paneel waarin volgens mededeling van de makelaar asbest is verwerkt zit:

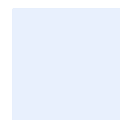


Er is negatieve informatie over het vastgoedobject en/of de directe omgeving bekend.

Bij de geraadpleegde bron(nen) is geen informatie beschikbaar met betrekking tot deze locatie.

Conclusie

Wij zijn er bij de taxatie van uit gegaan dat er geen sprake is van milieubelastende zaken, die een nadelige invloed op de waarde kunnen hebben.



6. Publiekrechtelijke situatie



6.1. Provinciale plannen

Bron: Provincie Flevoland

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De objecten liggen niet binnen het NatuurNetwerk Nederland.

Natuurbeheerplan

De objecten liggen niet binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan.

Natura 2000 gebied

De objecten liggen wel op korte afstand van een Natura 2000 gebied. De objecten liggen naast de Veluwerandmeren.

Waterwingebied

De objecten liggen niet in een waterwingebied, maar bevinden zich wel in een grondwaterbeschermingsgebied.

6.2. Vigerend bestemmingplan

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het vastgoedobject is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' van de gemeente Zeewolde. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde op 29-09-2016. De bestemming is Agrarisch met de aanduiding "bedrijfskavel agrarisch bedrijf" en de gebiedsaanduiding "grondwaterbeschermingsgebied".



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse.

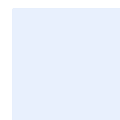
De bestemming houdt in dat op de locatie "de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering" toegestaan is. Deze bestemming kent daarnaast een zeer ruim aantal binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden. Een aantal wordt hieronder benoemd. Voor het volledige overzicht, wordt verwezen naar de bijlage.

Binnenplanse wijzigingsbevoegdheden conform art. 3.7 van het bestemmingsplan:

- Wijzigen bedrijfskavel naar wonen met compensatie
- Wijzigen naar wonen
- Wijzigen ten behoeve van functieverandering (andere bedrijvigheid)
- Wijzigen naar 'voorzieningen 1' en 'voorzieningen 2' ten behoeve van de vestiging van medische, sociale, culturele, sportieve, verblijfs- en

dagrecreatieve of educatieve voorzieningen, extensieve land- en tuinbouw (met daarbijbehorende ondergeschikte detailhandel tot ten hoogste 100 m² verkoopvloeroppervlakte) en horecavoorzieningen, alsmede conferentieoorden

Verder bestaat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Die bestaat in generieke zin altijd. Meer specifiek is echter in Flevoland en ook binnen de gemeente Zeewolde (o.a. aan de Bosruiterweg) ervaring opgedaan met vergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De mogelijkheden hiervoor zijn steeds ruimer. Hier zinspelen vele initiatiefnemers ook op, inclusief ondernemers die dergelijke agrarische erven aankopen met het specifieke doel deze te herontwikkelen naar locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten.



7. Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse



7.1. Methode

De beschrijving van de feiten uit dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebeoordeling.

Bij vastgoed zijn er bij die toekomstige waardeontwikkeling twee zaken van belang: enerzijds de locatie waar het vastgoedobject gelegen is, anderzijds de kwaliteiten en mate van geschiktheid van het vastgoedobject ten aanzien van (toekomstig) gebruik.

De eigenschappen van het getaxeerde en ligging van het getaxeerde zijn door de Register-Taxateur beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van vastgoedobject en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers.

Een vastgoedobject dat beoordeeld wordt als 'zwak' op een locatie die beoordeeld wordt als 'sterk' kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het vastgoedobject goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het vastgoedobject, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

7.2. SWOT analyse

De SWOT analyse bestaat uit een interne- en externe analyse. Bij de interne worden de sterke en zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie beoordeeld. Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject. Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject vanuit nationaal en internationale economische en politieke ontwikkelingen. Ook hierbij kijkt de Register-Taxateur naar de toekomstbestendigheid van het vastgoedobject en de daarmee samenhangende toekomstige waardeontwikkeling.

Interne analyse

Sterke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Ruime bebouwingsmogelijkheden
- Gelegen aan de rand van woongebieden/voorzieningen, dicht bij water, aantrekkelijk voor kopers die primair voor een woonfunctie gaan en de omvangrijke bedrijfsgebouwen er dankbaar bij willen gebruiken
- Ruime en, gelet op de leeftijd, nog functionele gebouwen
- Ruime vergunning (stikstofreferentie)

Zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie

- Geen agrarische grond erbij geleverd
- Waterwingebied (beperkingen ter bescherming kwaliteit grondwater)
- Een windturbine naast het erf (beperkingen)

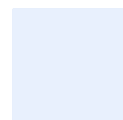
Externe analyse

Kansen voor het vastgoedobject

- Herontwikkeling op basis van één van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden (vigerend planologisch kader)
- Herontwikkeling op basis van ruimtelijk beleid en mogelijkheden om af te wijken van vigerende bestemming
- Op langere termijn: integratie in uitbreiding woningbouw conform ontwikkelrichting uit het collegeakkoord

Bedreigingen voor het vastgoedobject

- Voor grondgebonden landbouw is het lastig om grond bij te kopen
- De waarde van het object is gevoelig voor waardeontwikkelingen op de woningmarkt





8.1. Inleiding

Bij elke taxatie zal de Register-Taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de “highest and best use” (HaBU). Dit houdt in dat een Register-Taxateur moet kijken naar de optimale aanwending uitgaande van de vigerende bestemming en de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. In de IVS is de volgende definitie opgenomen:

“De marktwaarde van een actief zal het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) tot uitdrukking brengen. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik is het gebruik van een actief dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik van een actief of op een alternatief gebruik. Dit wordt bepaald door het gebruik dat een marktpartij voor het actief in gedachten zou hebben wanneer hij de prijs vaststelt die hij bereid is te bieden.”

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde of werkelijke waarde van het te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

8.2. Beoordeling

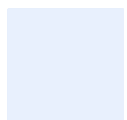
De vigerende bestemming alsmede de aard van de gebouwen is afgestemd op grondgebonden landbouw. Bij het object behoort echter geen cultuurgrond. De optimale aanwending is dan ook gelegen buiten de grondgebonden landbouw.

Er zijn diverse aanwendingsmogelijkheden denkbaar, mede dankzij het uitgebreide palet aan wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan. Maar zeker ook als gekeken wordt naar transacties in de markt, waar een zeker speculatief aspect van uit gaat.

- Ten eerste is zichtbaar dat er kopers zijn die dergelijke voormalige agrarische erven kopen voor zichzelf in privé, om er te gaan wonen. Daarbij krijgen de agrarische gebouwen een aanwending die past bij het hobbymatige of semi-bedrijfsmatige karakter (opslag, hobbyvee e.d.).
- Ten tweede is zichtbaar dat er kopers zijn die dergelijke voormalige agrarische erven kopen om er arbeidsmigranten te gaan huisvesten (op risico, omdat ten tijde van de aankoop vaak niet zeker is of de gemeente daar toestemming voor gaat geven).
- Ook is voorstelbaar dat het erf herontwikkeld wordt. Bijvoorbeeld door via de wijzigingsbevoegdheid met compensatie (sloop agrarische bebouwing) een extra woonhuis te realiseren.
- Daarnaast zijn in het gebied ontwikkelaars actief (onder meer Verwelius) die speculatief grondposities innemen. De interesse daarvoor is toegenomen nu de uitbreiding van woningbouw en de richting daarvan weer specifiek genoemd zijn in het college akkoord van de gemeente.
- Ten slotte is zichtbaar dat er kopers zijn die dergelijke agrarische erven kopen vanwege de stikstofruimte en de mogelijkheden die dit biedt voor extern salderen.

In feite zijn er dus ook combinaties van deze aanwendungen denkbaar. De vergunningen t.b.v. stikstof kunnen afzonderlijk te gelde gemaakt worden, waarna het erf vervolgens aan een burger verkocht kan worden om er te gaan wonen. In theorie is volledige ontmanteling in onderdelen denkbaar. Dan worden de installaties en machines op de tweedehands markt verkocht, de woning los, een tweede woningbouwkavel los (als ruil voor te slopen agrarische gebouwen) en grond met een verwachtingswaarde los.

Het is lastig om op voorhand de (enige) optimale aanwendingsmogelijkheden te kiezen. Het marktonderzoek en de diverse berekeningen worden gericht op het verkrijgen van meer duidelijk hierover.





9.1. Taxatiebenadering

Er bestaan diverse taxatiemethoden welke afhankelijk van de situatie in meer of mindere mate toepasbaar zijn. Het is aan de Register-Taxateur om een geëigende methode te gebruiken en de keuze daarvoor uit te leggen.

De verschillende taxatiemethoden zijn onder te verdelen in drie groepen taxatiebenaderingen, te weten de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Voorgenoemde methoden worden hieronder kort toegelicht.

Comparatieve benadering

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een vastgoedobject afgeleid uit een aantal vergelijkbare vastgoedobjecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m² of m³) worden overeenkomsten en verschillen tussen het vastgoedobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactiepreizen gecorrigeerd voor de verschillen met het vastgoedobject en vervolgens wordt de waarde van het vastgoedobject bepaald. De vergelijkingsmethode valt onder deze benadering.

Inkomstenbenadering

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een vastgoedobject bepaald wordt door de toekomstige inkomsten die het vastgoedobject gaat genereren. Er zijn verschillende methoden die vallen onder deze benadering. Voorbeelden hiervan zijn de DCF-methode, de huurwaardekaptalisatiemethode (twee varianten: BAR/NAR-methode) de bedrijfswaardemethode, de dekkingswaardemethode en de GOP-methode (Gross Operating Profit).

Kostenbenadering

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de meest gebruikte methode behorende tot deze benadering.

Nagenoeg alle methoden uit de inkomsten- en kostenbenadering gebruiken voor bepaalde elementen ook de comparatieve methode. Zo worden bijvoorbeeld de te verwachten inkomsten doorgaans afgeleid door vergelijking van bekende inkomstenstromen van vergelijkbare vastgoedobjecten.

9.2. Taxatiemethode(n)

Voor onderhavige taxatie is gekozen voor de comparatieve methode. Hieronder volgt een korte toelichting van de gekozen methode.

Comparatieve methode

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgiftepreizen die gehanteerd worden in direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de (toekomstige) waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging ten opzichte van (snel)wegen, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het uitgiftetempo, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van uit te geven percelen en het algemene voorzieningenniveau. Vergelijkingsobjecten komen veelal uit kadastrale recherche of raadpleging van de registers van de kring van makelaars o.g.

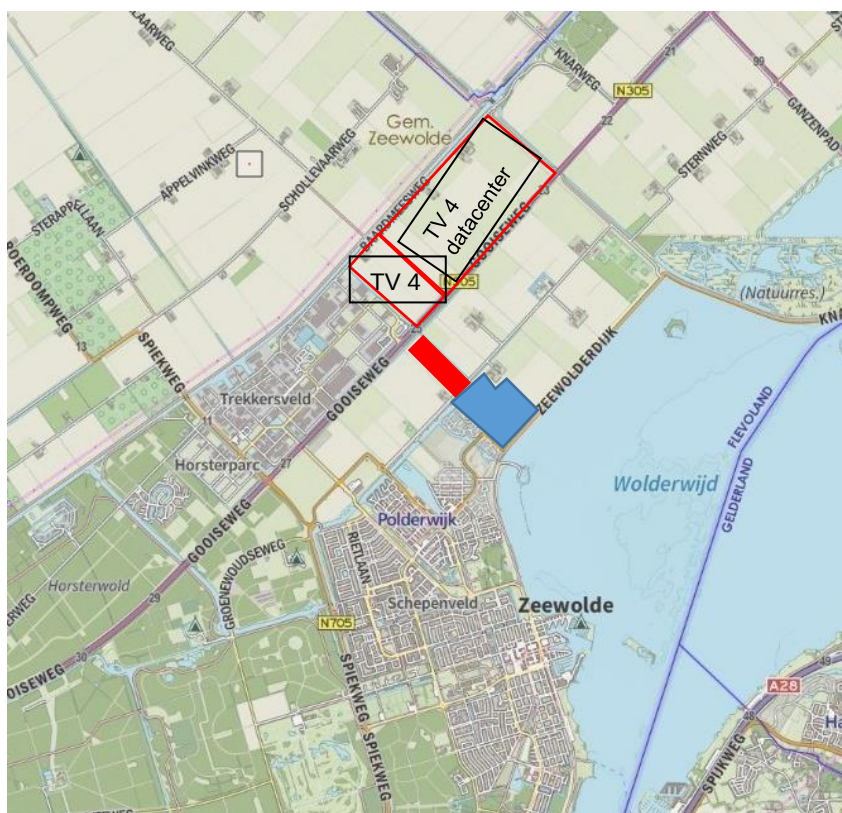


10.1. Ontwikkelingen Ossenkampweg

Het gebied rond de Ossenkampweg is gelegen tussen de Provincialeweg N305, de Knardijk en randmeer het Wolderwijd. Het gebied grenst aan de bebouwde kom van Zeewolde. Meer specifiek aan de nieuwbouwwijk van Zeewolde, de Polderwijk. Aan de noordkant van de N305 is het bedrijventerrein Trekkersveld gelegen, waarvan de beoogde uitbreiding (inclusief een datacenter) liep tot aan de Knardijk. Die beoogde uitbreiding is vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan Trekkersveld IV, waartegen beroepen zijn ingesteld. De contouren zijn met een rode lijn op onderstaande kaart aangegeven.

Meer dan 20 jaar geleden zijn in het gebied al grondposities ingenomen door ontwikkelaars. Onder meer Verwelius Projectontwikkeling B.V. heeft in 2000 een grondpositie ingenomen van 17,25 hectare voor toentertijd € 19,70 per m². Het perceel is op onderstaande kaart met rood aangegeven.

Een ander perceel, 34,34 hectare aan de Ossenkampweg 17, is meermaals van eigenaar verwisseld. In 2007 kochten woningstichting Goede Stede (Almere) en woningstichting Rochdale (Amsterdam) dit perceel van De Cloese Vastgoed uit Lochem. Toentertijd voor € 23,69 per m². Op 1 juli 2015 is dit perceel (met verlies) verkocht en weer in agrarische handen en agrarisch gebruik. Dit perceel is met blauw aangeduid op onderstaande kaart. Naar verluid lopen momenteel weer gesprekken vanuit projectontwikkelaars om dit perceel aan te kopen.



De overige grond in het gebied is in handen van het Rijk, Vitens en ASR.

10.2. Verkochte erven

Gruttoweg 53 Zeewolde:

Op 25 juli 2022 heeft Stichting Flevolandschap de eigendom van het erf aan de Gruttoweg 53 te Zeewolde geleverd aan de heer Roos (akte 4-84688 nr. 67) tegen een koopsom van € 1.025.300,- gesplitst in € 675.000 voor het woonhuis met ondergrond en € 350.300 voor de akkerbouwschuur met ondergrond en erfverharding. Het erf is 0,75.80 hectare groot en behelst een (eenvoudige) woning uit 1980 en een (eenvoudige maar ruime) akkerbouwloods. Op het erf rustten nauwelijks stikstofrechten (akkerbouw).



Wulpweg 22 Zeewolde

Op 31-3-2021 heeft de heer Van der Louw de eigendom van het erf aan de Wulpweg 22 overgedragen aan Staal Holding B.V. uit Eemnes (akte nr. 4-80946 nr. 31). Het erf is 1.52.45 ha groot en omvat een voormalig melkveehouderijbedrijf met ligboxenstal, bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen. De koopsom bedroeg € 1.350.000,-. De koopsom is gesplitst als volgt: € 600.000,- voor de woning met ondergrond en € 750.000,- voor de bedrijfsgebouwen met ondergrond. De akte vermeldt niets over stikstofrechten of vergunningen. Aangenomen mag worden dat deze er niet meer waren, aangezien de verkoper reeds jaren daarvoor de cultuurgrond behorende bij zijn bedrijf verkocht heeft aan een projectontwikkelingscombinatie.

Het erf is gelegen in een gebied waar nieuwe windturbines zijn voorzien als mede in de toekomst woningbouw.

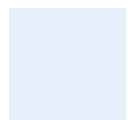


Gruttoweg 58 Zeewolde (aanbod)

Van der Waaij makelaars en rentmeesters biedt het erf aan de Gruttoweg 58 te koop aan voor een vraagprijs van € 1.500.000,-. Het erf bestaat uit een (bedrijfs)woning met garage, loodsen en 28 zonnepanelen. De loodsen zijn ingedeeld in 9 units. Het erf beslaat 1.35.79 hectare grond. De woning is uit 1987, 2011 gemoderniseerd.



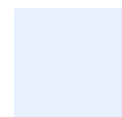
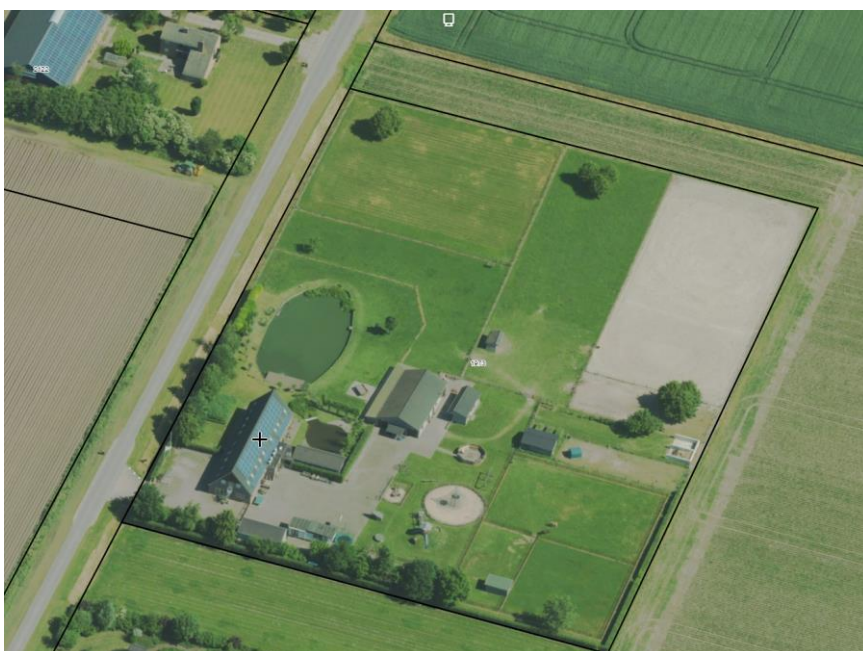
De bestemming is agrarisch, met exact dezelfde bestemmingsomschrijving als het getaxeerde.





Roodbeenweg 17 Dronten

Op 1-10-2021 is aan Eurpa Park B.V. de eigendom geleverd van het erf aan de Roodbeenweg 17 te Dronten, in totaal groot 1.99.85 hectare. De koopsom bedroeg € 1.740.000,-. Het betreft een 'paardenobject' met woning, stallen, buitenbak, longeerplaats en paddocks, in gebruik geweest als zorgboerderij. De koper is voornemens het object te gaan gebruiken voor de huisvesting van 300 arbeidsmigranten en is een participatie- en bestemmingswijzigingstraject gestart.



10.3. Aankopen t.b.v. stikstofrechten

Rozenkampweg 2 Epe

Op 23-8-2022 is de eigendom geleverd van een kalverbedrijf aan Rijkswaterstaat (akte nr. 4-84858 nr. 178). Het bedrijf bestaat uit een bedrijfswoning met kalverstallen op 1.19.14 hectare grond. De koopprijs bedraagt € 1.325.000,-. De akte vermeldt het volgende: Koper gaat (met inachtneming van voortgezet huidig gebruik) het verkochte gebruiken ten behoeve van het kunnen inzetten van de stikstofruimte ten dienste van de projecten de projecten A27/A12 Ring Utrecht, A28/A1, Knooppunt Hoevelaken, A50 Ewijk - Bankhoef – Paalgraven en A1/A30 verbeteren doorstroming en veiligheid bij Barneveld en Voorthuizen en andere projecten die gepaard gaan met een toename van de stikstofdepositie op diverse Natura 2000-gebieden.

Het bedrijf beschikte over een stikstofreferentie van 2.382 kg NH3 per jaar.



Kolmansweg 22 Nunspeet

Op 12-1-2022 is de eigendom van dit kalverhouderijbedrijf overgedragen aan de gemeente Nunspeet. De koopsom bedroeg € 1.640.000,- uitgesplitst als volgt. Woning met ondergrond: € 525.000,-, cultuurgrond (2,48 ha) € 162.500,-, bedrijfsgebouwen € 635.500,- en ondergrond bedrijfsgebouwen (1,64 ha) € 317.000,-.



2^e Velddwarsweg 2 te Waverveen

Op 23-8-2022 is de eigendom van het melkveehouderijbedrijf De Groene Einder aan de 2^e Velddwarsweg 2 te Waverveen overgedragen aan De Staat (Rijkswaterstaat). De koopsom bedraagt € 5.282.367,50 (akte nr. 4-84874nr. 1).

De akte vermeldt nog het volgende ten aanzien van stikstofrechten: . Koper koopt het verkochte ten behoeve van het kunnen inzetten van de stikstofruimte ten dienste van de projecten de projecten A27-A12 Ring Utrecht en A28/A1 Knooppunt Hoewelaken, A6 Almere Oostvaarders-Lelystad en andere projecten die gepaard gaan met een toename van de stikstofdepositie op diverse Natura 2000-gebieden. Hiervoor zal uiterlijk binnen 3 maanden na het moment van feitelijk ontruiming als benoemd in artikel 13.1.1. de NBvergunning en/of milieuvergunning gedeeltelijk worden ingetrokken. Indien de intrekking plaatsvindt voor het moment van de feitelijke ontruiming, dan zal in het verzoek tot intrekking minimaal het moment als benoemd in artikel 13.1.1. worden aangehouden.

14.2.2. Ten behoeve van het kunnen inzetten van de stikstofruimte ten dienste van de hiervoor bedoelde projecten, zal er separaat met de verkoper nog een stikstofovereenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst is onlosmakelijk verbonden met deze koopovereenkomst

Het bedrijf had een stikstofreferentie van 7.489 kg NH3 per jaar.



Looydijk 20 Tienhoven

Op 23-8-2022 is de eigendom van het melkveehouderijbedrijf geleverd aan De Staat, Rijkswaterstaat, tegen een koopsom van € 3.400.000,- (akte nr. 4-84858 nr. 177). Het bedrijf beschikte over een stikstofreferentie van 1.071,5 kg NH3 per jaar.



Diverse bedrijven:

Voor zover bekend heeft de Staat (Rijkswaterstaat) met de volgende bedrijven een afzonderlijke overeenkomst gesloten t.b.v. de intrekking van de vergunning met het oog op extern salderen van de stikstofruimte, zonder dat het onroerend goed verworven is:

- Zeggelaarsweg 3 Lunteren
- Lange Heideweg 12 Otterlo
- Bijschoterweg 16 Voorthuizen
- Laarweg 29B Harskamp
- De Beek 77 Ermelo

10.4. Verkochte woningen

Een selectie op basis van verkochte woningen met relatief grote kavels (>500 m²), vrij uitzicht of vrije ligging en een vergelijkbare bouwstijl, heeft de onderstaande referenties opgeleverd:

Straat	Huisnr.	Postcode	Plaats	Transactie prijs	per m2	Ondertekening akte	Woonopp	Inhoud	Perceel opp
Fitislaan	11	3893 JA	ZEEWOLDE	€ 740.011	€ 4.134	07-10-2021	179	709	589
Grote Haag	68	3893 CN	Zeewolde	€ 725.500	€ 4.218	25-02-2022	172	690	542
Ruisvoorn	63	3892 HR	Zeewolde	€ 808.808	€ 3.797	30-12-2021	213	769	618
Almereweg	6	3891 ZP	ZEEWOLDE	€ 876.500	€ 3.930	05-11-2021	223	800	872
Fitislaan	57	3893 JA	Zeewolde	€ 824.000	€ 5.086	16-05-2022	162	723	836
Fitislaan	9	3893 JA	ZEEWOLDE	€ 885.000	€ 2.930	11-10-2021	302	1168	589
Fitislaan	15	3893 JA	ZEEWOLDE	€ 960.000	€ 4.248	06-01-2022	226	879	589

Deze woningen hebben wel allen een reguliere woonbestemming.

Fitislaan 11



Grote Haag 68



Ruisvoorn 63



Almereweg 6



Fitislaan 9



Fitislaan 15



10.5. Marktentwikkelingen cultuurgrond

Bron: Kwartaalbericht 2^e kwartaal 2022, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-09-2022.

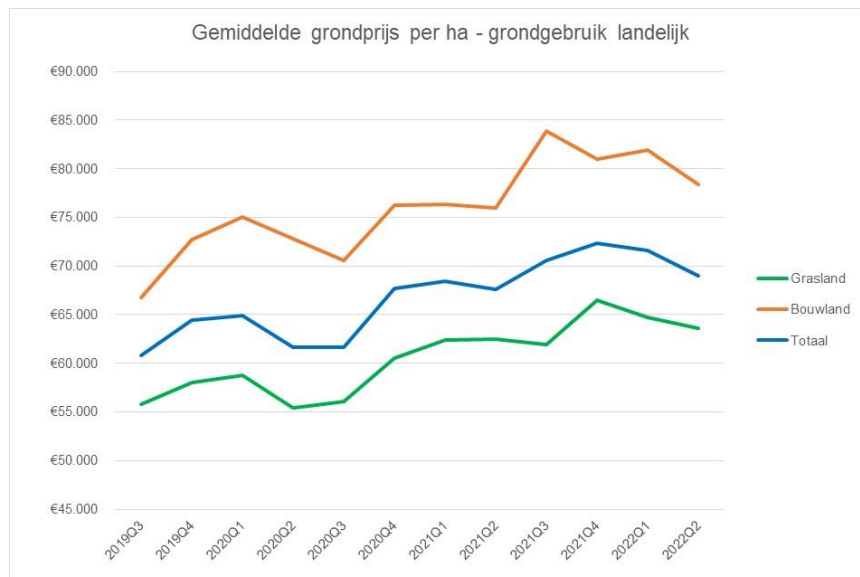
Landelijk prijsbeleid

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 2^e kwartaal van 2022 uitgekomen op € 69.000 per hectare. Dat is 3,6% lager dan in het 1^e kwartaal van 2022 (€ 71.600 per hectare), en vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2021 van € 69.400 per hectare.

Prijzen van bouw- en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland daalde in het 2^e kwartaal van 2022 met 4,3% naar € 78.400 per hectare. Dat is bijna gelijk aan de gemiddelde prijs over heel 2021 (€ 78.500 per hectare). De gemiddelde prijs van grasland is in het 2^e kwartaal van 2022 met 1,7% gedaald tot € 63.600 per hectare. Dat is ongeveer gelijk aan de gemiddelde prijs van grasland over heel 2021 (€ 63.200 per hectare).

De gemiddelde prijs van snijmaïsland is in het 2^e kwartaal van 2022 met 2,9% gestegen tot € 73.500 per hectare.



Gemiddelde grondprijs cultuurgrond naar grondgebruik. Bron: Kwartaalbericht 2^e kwartaal 2022, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-09-2022

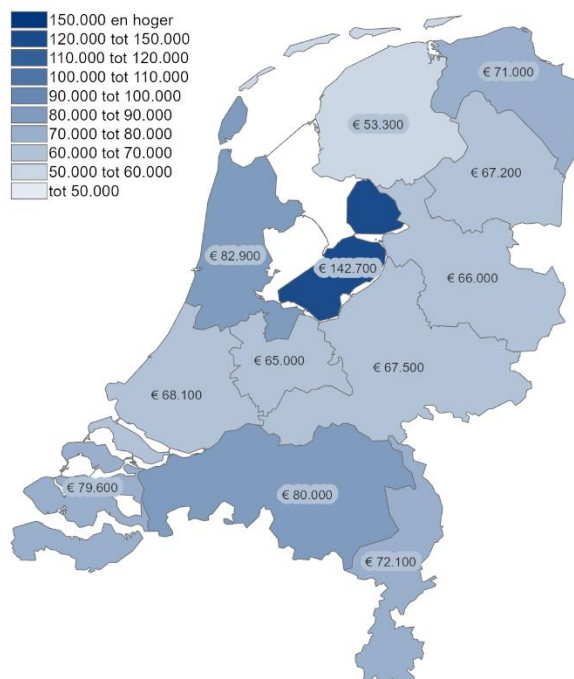
Grondmobiliteit

In het 2^e kwartaal van 2022 is 7.100 hectare landbouwgrond verhandeld, ruim 800 hectare (10%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2021. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2021Q3 tot en met 2022Q2) is in totaal 30.500 hectare grond in andere handen overgegaan. Dat is 4.000 hectare (12%) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2020Q3-2021Q2). De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,69%, tegen 1,91% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Grondprijzen

Op onderstaande kaart zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het meest recente kwartaal opgenomen. De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het 2^e kwartaal van 2022 uiteen van € 53.300 in Fryslân tot € 142.700 per hectare in Flevoland. In de overige provincies varieert de grondprijs in het 2^e kwartaal van 2022 tussen € 65.000 (Utrecht) en € 82.900 per hectare (Noord-Holland).

Agrarische grondprijs per provincie (€/ha)



Grondprijs per provincie in 2022-Q2. Bron: Kwartaalbericht 2^e kwartaal 2022, Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research, bewerkt door Van Ameyde Waarderingen op 05-09-2022

10.6. Mate van verkoopbaarheid

Ondergetekende beoordeelt de mate van verkoopbaarheid als goed, mede gelet op de uiteenlopende toepassingsmogelijkheden.

10.7. Overwegingen en toelichting op de waardering

Ondergetekende overweegt dat de toepassingsmogelijkheden divers zijn en dat er volop markt bestaat voor dit soort erven, ondanks het feit dat er geen agrarische cultuurgrond bij zit. De beweegredenen van kopers zijn divers, zoals de marktanalyse laat zien. Duidelijk is dat de stikstofproblematiek in Nederland een extra dimensie geeft aan dit soort erven en leidt tot toegenomen interesse.

Er zijn diverse scenario's uitgewerkt. De berekeningen daarvan zijn toegevoegd als bijlage.

Als allereerste is de waarde beredeneerd vanuit een gegadigde uit de melkveehouderij. Die moet dan beschikken over grond op afstand. Dit levert een forse afslag op omdat weidegang niet mogelijk is en omdat boeren op afstand van grond niet gangbaar is in de melkveehouderij sector. Met een dergelijke afslag (hoe lastig in te schatten ook), is rekening gehouden. Uitkomst: een kleine € 2,2 miljoen.

Ook is een basis 'rood-voor-rood' variant uitgerekend. Daarbij worden bedrijfsopstallen gesloopt en ontstaat één extra woning kavel. Er ontstaan kosten in de vorm van sloopkosten, erfinrichtingskosten, plankosten en af te dragen BTW op de opbrengst van de bouwkaavel. Dit is een betrekkelijk eenvoudige 'ruimte-voor-ruimte' of 'rood-voor-rood' variant die in veel gemeenten goedgekeurd wordt. Zeker op deze plek, nabij een waterwinning (wonen is dan het minst risicovol) en met een concrete binnenplanse wijzigingsbevoegdheid die dit toestaat. Wat resteert is restgrond, die warm gelegen is in een gebied met toekomstige woningbouwpotentie. Uitkomst: € 2,3 miljoen.

Een andere variant is het aanwenden van de bedrijfsgebouwen voor een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Daar bestaat een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor. Niet zeker is of de gemeente bereid is om die toe te passen, maar bijvoorbeeld op het te koop staande erf aan de Gruttoweg 58 zijn de gebouwen ook geschikt en in gebruik voor dergelijke functies. Ook hiervoor geldt dat de

omgeving daar geen hinder van zal ondervinden. Bij deze aanwendingsmogelijkheid moeten de ligboxenstallen aangepast worden. Doorgaans worden de roostervloeren dicht gestort, wordt de inrichting uit de stal verkocht en blijft het daarbij. Soms worden sectionaaldeuren geplaatst of specifieke voorzieningen. De overige loodsen zijn al geschikt voor andere bedrijfsmatige functies. Verkoop van stalinrichting, melktanks en melkrobots zal er voor zorgen dat de netto aanpassingskosten fors gedrukt worden. Wat resteert is een kleinere hoeveelheid restgrond die mogelijk past bij bedrijven en anders wel waarde houdt vanuit de warme ligging binnen toekomstig woningbouwgebied. Uitkomst: ruim € 2,8 miljoen. Uitgaande van de veronderstelling dat de gemeente mee wil werken aan het toepassen van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid en van een koper die alle vierkante meters kan gebruiken c.q. kan verhuren.

Verkoop van het erf in de huidige staat, als woonobject is tevens een mogelijkheid. In dat geval is de opbrengst comparatief te bepalen op € 2,35 miljoen als volgt:

<i>referenties:</i>				
Wulpweg 22 Zeewolde	€ 1.350.000	iets beter		
Gruttoweg 53 Zeewolde	€ 1.025.300	slechter		
Gruttoweg 58 Zeewolde	€ 1.500.000	bedrijf beter, woning slechter	(vraagprijs)	
<i>comparatief</i>				
nr. 5	€ 1.150.000			
nr. 9	€ 1.200.000			
	€ 2.350.000			

Ten slotte bestaat er nog een concrete aanleiding om te veronderstellen dat er mogelijkheden zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het aantal kooptransacties is te gering om hieruit een waarde te destilleren. In die markt worden ook veelvuldig huurcontracten voor de grond gesloten voor periodes van 10, 15 of 20 jaar waarbij met semi-permanente of circulaire (cradle-cradle, urban mining) huisvesting gewerkt wordt. Een dergelijke herontwikkelingskans geeft zeker een opwaarts effect aan de waarde.

Bij nagenoeg alle voorgaande aanwendingsmogelijkheden, behalve de eerste (melkvee met grond op afstand), heeft de koper geen of nauwelijks stikstofrechten nodig. Die kunnen dus nog separaat te gelde gemaakt worden. Hier zijn diverse gespecialiseerde bemiddelingskantoren in ontstaan. Ook bemiddelen de meeste agrarische makelaars hierin. Er bestaan strikt genomen geen stikstofrechten. De waarde wordt ontleend aan de (on)mogelijkheden van extern salderen. Die hangen af van gebied, locatie en Provincie. Er is geen transparante markt voor het laten intrekken van vergunningen ten faveure van extern salderen. Bovendien is de ene kilo ammoniak de andere niet. Afhankelijk van locatie en gebied waarop beoordeeld wordt, zorgt iedere kilo ammoniak (emissie of uitstoot) voor een andere depositie (stikstofneerslag in een natuurgebied, gemeten in mol).

De aankopen door overheden die in de referentielijst zijn opgenomen, laten zien dat er een actieve markt is voor de aankoop van gehele agrarische erven met vergunning (stikstofreferentie of 'stikstofrechten'). Bij al die aankopen zijn er ook mogelijkheden om geld terug te verdienen door verkoop van delen van het erf en het benutten van herontwikkelingskansen (ruimte voor ruimte, etc.). Maar zeker is dat er in de meeste gevallen een verlies gaat ontstaan. Globaal wordt dat verlies door ondergetekende ingeschat op een paar ton per locatie. Dat verlies vertegenwoordigt de waarde van de 'stikstofrechten'. Ook bij een object als het getaxeerde is het zeer wel denkbaar dat een koper een surplus betaalt voor de 'stikstofrechten' die op de locatie rusten. Temeer ook omdat het getaxeerde depositie veroorzaakt op de Veluwe, een natuurgebied waar veel nieuwe initiatieven (rijkswegen, woningbouwlocaties en bedrijventerreinen) een depositie op gaan krijgen én een natuurgebied dat reeds zwaar overbelast is. De waarde van die stikstofrechten zijn, zoals overwogen, lastig in te schatten. Op basis van feitelijke transacties en geluiden uit de markt, wordt de opbrengst ingeschat op enkele tonnen, globaal circa € 100 per kilogram ammoniak emissie, circa € 3,5 ton.

Resumerend zijn er diverse aanwendingsmogelijkheden beschouwd. Onderstaand overzicht geeft de rekenkundige uitkomsten weer van de waarde die kan ontstaan bij de desbetreffende aanwendingsmogelijkheid:

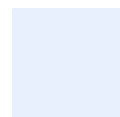
Overzicht uitkomsten	'stikstofrechten'		
Voortgezet agrarisch	€ 2.172.023	€ -	€ 2.172.023
Rood voor rood kavel	€ 2.326.410	€ 350.000	€ 2.676.410
bedrijfsmatige aanwending	€ 2.831.250	€ 350.000	€ 3.181.250
Als geheel woonobject	€ 2.350.000	€ 350.000	€ 2.700.000
		gemiddeld:	€ 2.852.553

Deze uitkomsten zijn rekenkundige uitkomsten, die als hulpmiddel dienen bij de uiteindelijke waardering.

Daarbij overweegt ondergetekende dat iedere uitkomst over eigen onzekerheden beschikt. Ook overweegt ondergetekende dat er nog aanvullende inkomsten gegenereerd kunnen worden als een koper er in slaagt om tijdelijke arbeidsmigranten huisvesting vergund te krijgen. Dan wordt gedurende een periode een forse huurprijs ontvangen, in welke periode de toekomstige woningbouw dichterbij komt.

Voor de inschatting van de marktwaarde, moet er echter vanuit gegaan worden dat er één transactie plaatsvindt op de waardepeildatum. Die ene koper, die bovenstaande uitkomsten ook zal betrekken bij zijn/haar koopbeslissing, wenst ook rendement. Er zal dus een afslag plaatsvinden waarmee een redelijk handelend koper het risico dat deze loopt bij herontwikkeling en uitponing beloond krijgt.

Alle goed een kwade kansen wegend, alsmede een redelijk rendement gelet op de risico's, schat ondergetekende de marktwaarde van het getaxeerde vastgoedobject in op € 2,7 miljoen.



11. Toelichting op de waardering



11.1. Omschrijving van de totstandkoming van de waardering

Rekening houdend met hetgeen in dit rapport omschreven en verder met alles wat waardebepalend is, is aan de hand van de uitgangspunten, is het getaxeerde door ondergetekende op onderstaande wijze benaderd om te komen tot de marktwaarde van het vastgoedobject.

De gebruikte methodiek betreft:

- ☒ Vergelijkingsmethode
- ☐ Inkomstenmethode (BAR/NAR en DCF)
- ☐ Gecorrigeerde vervangingswaardemethode

11.2. Waardering

De marktwaarde van het vastgoedobject wordt door ondergetekende ingeschat op:

€ 2.700.000,-

Zegge: twee miljoen zeventhonderdduizend euro.

11.3. Aangebrachte wijzigingen t.o.v. het conceptrapport

Aantal conceptversies: 1

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport? nee

11.4. Back testing

Is het vastgoedobject binnen een periode van drie jaar eerder getaxeerd door Van Ameyde Waarderingen?

Nee.

11.5. Waarderingsonzekerheid

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Nee

11.6. Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatieonderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

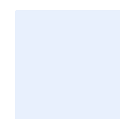
Evaluatie

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere Register-Taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de Register-Taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het taxatierapport door een tweede lezing van een collega Register-Taxateur. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe taxaties worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior Register-Taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing

Bij alle door ons geleverde taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update, inclusief niet-marktwaarde taxaties) zorgt de geregistreerde Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een

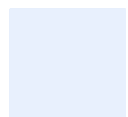


plausibiliteitstoets door een tweede controlerend Register-Taxateur. Dit heet het vier-ogen principe.

Deze controlerend Register-Taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling / het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

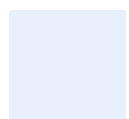
De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport is gevoegd als bijlage.



12. Plausibiliteitsverklaring



plausibiliteit



13. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



De Register-Taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het vastgoedobject gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de Register-Taxateur en de door de Register-Taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaard ondergetekende hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat noch hij/zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de Register-Taxateur dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het vastgoedobject of zijn omgeving zal de Register-Taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie is rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De Register-Taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

plaats, datum

ondertekening

Dit rapport is digitaal ondertekend middels een geavanceerde elektronische handtekening. Dit houdt in dat:

- Conform een interne procedure het rapport door ondertekenaar(s) is geaccordeerd en de inhoud van het rapport ook als zodanig op unieke wijze aan ondertekenaar is verbonden;
- Het mogelijk is de ondertekenaar(s) te identificeren;
- Deze ondertekening tot stand is gekomen met middelen die de ondertekenaar onder zijn uitsluitende controle kan houden (two step authentication);
- Elke wijziging achteraf van de gegevens waarop de ondertekening betrekking heeft, kan worden opgespoord.

Gebruikers van dit rapport kunnen de authenticiteit ervan achterhalen door in de pdf-viewer onder de aanduiding "handtekening" te letten op de volgende kenmerken:

- het document is afkomstig van postmaster@vanameyde.com;
- de identiteit van de ondertekenaar staat op "geldig";
- De pdf mag niet zijn gewijzigd sinds de handtekening is toegepast.



14.1. Definitie van de waardebegrippen

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (IVS)

Evenwichtswaarde

Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt. (IVS)

Werkelijke waarde

1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. (artikel 40b van de Onteigeningswet).

Uitgangspunt

Een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht. (NRVT)

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum. (NRVT)

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse. (NRVT)

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum. (NRVT)

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent. (NRVT)

Waardepeildatum

De datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald. (NRVT)

Waarderingsgrondslag

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie. (NRVT)

