

25-6-1014

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever namens de gemeente Gemert-Bakel:

Wind Mee Recreatie B.V.
Herengracht 468
1017 CA AMSTERDAM

Deskundigen:

ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur, en
ir. T.A. te Winkel MRICS RRV RTsv RMT, beëdigd rentmeester NVR,
beiden verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

hierna te noemen: "**de deskundigen**"

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat een deel van de gronden
gelegen in het bestemmingsplan "Rooye Asch"

hierna te noemen: "**het exploitatiegebied**"

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is juni 2014.

1. Opdracht

Wind Mee Recreatie B.V. heeft namens de gemeente Gemert-Bakel aan de deskundigen verzocht een onafhankelijke taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan "De Rooye Asch 2013".

2. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van circa 27 ha¹, ligt in het buitengebied van Handel tussen de Grintweg en de Haveltweg. Het gebied is deels nog in gebruik als recreatiepark. Het overige deel betreft de gronden die in het verleden ook in gebruik waren bij het recreatiepark, dan wel omliggende gronden die thans in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. De percelen/onroerende zaken zijn vanaf de weg, die door het recreatiepark loopt, opgenomen. Aanvullend is gebruikgemaakt van een fotoboek waarin de huidige situatie is opgenomen. De aanwezige opstallen zijn niet van binnen opgenomen. Met de particuliere eigenaren in het plangebied is geen contact geweest.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Indien meerdere grondplannummers bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

4.2.1. Vigerende bestemmingsplannen

De te taxeren onroerende zaak heeft de bestemming verblijfsrecreatie met de deelbestemmingen centrale kampeervoorziening, recreatieverblijventerrein en groen. In totaal zijn in het park 406 staanplaatsen positief bestemd en 107 kampeerplaatsen. Het perceel dat in eigendom is van de gemeente heeft een agrarische bestemming,

4.2.2. Toegedacht bestemmingsplan

De gemeente is voornemens een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Hiertoe heeft de gemeente op 29 oktober 2009 het bestemmingsplan Rooye Asch vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door de uitspraak van 5 oktober 2011 door de Raad van State vernietigd, omdat de noodzaak van de groenzone rond het bestemmingsplan niet deugdelijk was gemotiveerd. Derhalve heeft de gemeente besloten een nieuwe planologische procedure te doorlopen om alsnog een nieuw bestemmingplan voor deze locatie vast te stellen, dat voorziet in een vergroting van het recreatieterrein.

¹ Het exploitatiegebied bedraagt circa 23 ha.

In totaal mogen op het terrein naast de reeds bestaande recreatieverblijven 275 nieuwe recreatieverblijven worden gerealiseerd.

4.2.3. Bestemming per onroerende zaak

In de bijgevoegde omschrijving per eigenaar is verder ingegaan op de exacte bestemming per getaxeerde onroerende zaak.

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden 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.

5. WAARDEBEPALING

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

5.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

5.2. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang, alsmede de financiële onderbouwing, wordt het plangebied gezien als één complex. Opgemerkt dient echter te worden dat binnen het complex afwijkende waardering van diverse delen mogelijk is. Dit is onder andere het geval indien delen de hoogste waarde ontleen aan het per peildatum vigerende gebruik en opstallen. Daarnaast kunnen de waarderingen binnen het complex verschillen door de bijzondere geschiktheid van de gronden.

In onderhavig geval dient er bij de waardering rekening mee te worden gehouden dat een groot deel van het plangebied reeds positief is bestemd voor recreatie en reeds is ingericht. Deze gronden ontleen dan ook de hoogste waarde aan het huidige gebruik². De percelen die aan het recreatiepark worden toegevoegd, en die nog niet positief zijn bestemd voor recreatie en nog niet zijn ingericht, hebben dan ook een andere waarderingsgrondslag.

5.3. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben kennis genomen van de volgende vergelijkingstransacties:

5.3.1. Vergelijking 1 (recreatiepark)

Het grootste deel van het eigendom is bij Wind Mee in eigendom gekomen door de levering d.d. 8 juni 2007. De totale koopsom bedroeg blijkens de notariële akte € 8.297.000,00. Sindsdien heeft Wind Mee nog enkele percelen aangekocht. De totale verwervingskosten (± 18.64.38 ha) bedragen circa € 8.600.000,00 exclusief rente en bijkomende kosten. De gemiddelde verwervingsprijs bedraagt derhalve afgerond € 46,00 per m².

5.3.2. Vergelijking 2 (chalet)

In 2009 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 787, groot 305 m², gekocht voor € 13.000,00. Op dit perceel staat een eenvoudige houten recreatiewoning. De gemiddelde koopsom bedroeg € 42,00 per m² inclusief opstallen.

5.3.3. Vergelijking 3 (chalet)

Op 10 december 2009 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 725, groot 370 m², gekocht voor € 32.500,00. Blijkens de akte van levering was dit inclusief opstallen. Aangezien het perceel thans onbebouwd is, is niet na te gaan in welke staat de opstallen verkeerden en of aan de opstallen nog enige waarde kon worden toegekend. De aankoop heeft plaatsgevonden voor een gemiddelde van afgerond € 87,00 per m².

5.3.4. Vergelijking 4 (chalet)

In 2009 zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummers 722, 723 en 612, tezamen groot 931 m², inclusief opstal gekocht voor € 115.000,00, uitmakende een bedrag van € 123,00 per m². Aangezien het perceel thans onbebouwd is, is niet na te gaan in welke staat de opstallen verkeerden en of aan de opstallen nog enige waarde kon worden toegekend.

5.3.5. Vergelijking 5 (chalet)

In 2011 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 719, groot 301 m², inclusief chalet gekocht voor € 17.500,00. Dit komt neer op een bedrag van € 58,00 per m². Het chalet was tijdens de opname nog aanwezig en verkeerde in redelijke staat. Het chalet staat in het deel van het park dat op basis van de huidige planvorming waarschijnlijk grotendeels behouden blijft.

5.3.6. Vergelijking 6 (chalet)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 622, groot 300 m², is in 2010 inclusief chalet gekocht voor € 25.000,00. Dit komt neer op een bedrag van € 83,00 per m².

² In zoverre deze de hoogste waarde niet meer ontleen aan de huidige inrichting, kan worden gesteld dat deze door de nog aanwezige voorzieningen bijzonder geschikt zijn om in te richten als recreatiepark.

Het chalet was tijdens de opname nog aanwezig en verkeerde in een redelijke staat. Het chalet staat in het deel van het park dat op basis van de huidige planvorming waarschijnlijk grotendeels behouden blijft.

5.3.7. Vergelijking 7 (chalet)

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 607, groot 184 m², is in 2008 inclusief chalet gekocht voor € 12.000,00. Dit komt neer op een bedrag van € 65,00 per m². Het chalet was tijdens de opname nog aanwezig en verkeerde in een redelijke staat. Het chalet staat in het deel van het park dat op basis van de huidige planvorming niet behouden blijft.

5.3.8. Vergelijking 8 (chalet)

In 2007 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 649, groot 420 m², inclusief chalet gekocht voor € 32.500,00. Het chalet was tijdens de opname nog aanwezig en verkeerde in een redelijke staat. Het chalet staat in het deel van het park dat op basis van de huidige planvorming niet behouden blijft. Aangezien het (vernietigde) bestemmingsplan in 2009 is vastgesteld, wordt aangenomen dat dit bij de aankoop niet bekend was. De gemiddelde prijs ten tijde van de aankoop bedroeg € 77,00 per m².

5.3.9. Vergelijking 9 (chalet)

In 2009 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 603, groot 417 m², inclusief chalet gekocht voor € 30.000,00. Het chalet is ondertussen geamoveerd. De gemiddelde prijs ten tijde van de aankoop bedroeg € 71,00 per m².

5.3.10. Vergelijking 10 (chalet)

In 2007 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 586, groot 722 m², inclusief chalet gekocht voor € 170.000,00. Het chalet was tijdens de opname nog aanwezig en verkeerde in een zeer goede staat van onderhoud. Het chalet staat in het deel van het park dat op basis van de huidige planvorming behouden blijft. De gemiddelde prijs ten tijde van de aankoop bedroeg € 235,00 per m². In tegenstelling tot de overige chalets in het park dient er in dit specifieke geval rekening mee te worden gehouden dat de opstallen een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen.

5.3.11. Vergelijking 11 (chalet)

In 2009 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 599, groot 182 m², gekocht voor € 7.000,00. De gemiddelde prijs ten tijde van de aankoop bedroeg € 38,00 per m².

5.3.12. Vergelijking 12

In 2012 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P, nummer 712, groot 643 m² gekocht voor € 50.000,00. Dit komt neer op een gemiddelde koopprijs van afgerond € 78,00 per m².

5.3.13. Vergelijking 13 (chalet)

In 2013 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P, nummer 713, groot 340 m² met een te slopen chalet erop gekocht voor € 20.000,00. Dit komt neer op een gemiddelde koopprijs van afgerond € 58,00 per m².

5.3.14. Vergelijking 14 (chalet)

In 2013 is het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P, nummer 789, groot 335 m² gekocht voor € 27.500,00. Dit komt neer op een gemiddelde koopprijs van afgerond € 82,00 per m².

5.4. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

5.4.1. Vergelijking 15 (complex ruwe bouwgrond)

Uit onderzoek is gebleken dat de gronden, die zijn gelegen in het nog op te richten recreatiepark Dommelsvoort, zijn gekocht voor gemiddeld € 15,00 per m². Opgemerkt dient te worden dat de ontwikkeling een onderdeel vormt (afroning) van een zandwinning. Volgens mondelinge opgave van de verwerver wordt ook bij de huidige verwervingen nog uitgegaan van deze € 15,00 per m².

5.4.2. Vergelijking 16 (complex ruwe bouwgrond)

Uit de grondexploitatieovereenkomst tussen Wind Mee Recreatie B.V. en de gemeente Gemert-Bakel d.d. 28 oktober 2009 blijkt dat het gemeentelijke perceel dat is gelegen in het exploitatiegebied voor € 10,00 per m² wordt verkocht, waarbij de levering plaatsvindt binnen 1 maand na de start bouw eerste fase.

5.4.3. Vergelijking 17 (potentiële uitbreidingslocatie camping)

In 2013 is een agrarisch perceel naast de camping Vinkeloord te Vinkeloord verkocht voor € 5,62 per m². Dit perceel is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de gerealiseerde uitbreiding en biedt na bestemmingswijzing mogelijkheden voor verdere uitbreiding.

5.4.4. Vergelijking 18 (bestaand recreatieterrein)

Uit de akte van levering d.d. 16 februari 2012, blijkt dat het recreatiepark De Looij B.V., bestaande uit infrastructurele werken, recreatieve voorzieningen zoals zwembaden, een paardenstal, een speeltuin, kantine, woning en verdere opstallen, in totaal groot circa 5,6 ha, bij een executoriale verkoop is gekocht. Uit de akte van levering blijkt dat er nog één hypotheek op het verkochte was gevestigd. Indien daarmee rekening wordt gehouden, komt de totale gemiddelde verwervingsprijs, inclusief opstallen neer op ± € 30,50 per m². Opgemerkt wordt dat de nieuwe eigenaar de onroerende zaak weer in exploitatie heeft genomen. Derhalve is aangenomen dat de aanwezige voorzieningen in een betere staat verkeren dan bij De Rooye Asch.

5.5. Gehanteerde prijzen bestaand recreatieterrein

Een groot deel van de voornoemde referenties heeft betrekking op chalets met ondergrond gelegen in het park. Aangezien het te taxeren deel geen chalets meer bevatten die nog een verkoopwaarde vertegenwoordigen, dienen de verkoopprijzen gecorrigeerd te worden voor de waarde van de opstallen. Aangezien de waarde van chalets sterk kan variëren, afhankelijk van het type chalet/stacaravan en de staat van onderhoud, is gerekend met een gemiddelde van € 10.000,00 per transactie. Na correctie komen ondergetekenden tot een gemiddelde grondwaarde van € 77,50 per m². Hierbij zijn de bedragen nog niet geïndexeerd. Rekening houdende met de huidige marktomstandigheden en het feit dat de meeste transacties gedateerd zijn, wordt de grondwaarde per staanplaats getaxeerd op gemiddeld € 70,00 per m².

In onderhavig geval is er echter geen sprake van één staanplaats, maar van een geheel complex. Een koper zal bij de waardering dan ook enerzijds kijken naar de opties om het park opnieuw uit te geven, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande voorzieningen, dan wel het park geheel gaan renoveren, waarbij de huidige voorzieningen worden geamoveerd. Bij de optie van het opnieuw uitgeven van het park zal een redelijk handelend koper kennis nemen van het feit dat hij op basis van de vigerende bestemming (art. 5.1) de gronden bedrijfsmatig³ moet gaan exploiteren. Dit hoeft echter niet strijdig te zijn met het uitpanden, waarbij de verblijven in particulier eigendom komen. Immers, ook op dat moment worden de onroerende zaken bedrijfsmatig geëxploiteerd.

³ Het via één bedrijf, stichting of rechtspersoon voeren van een zodanig beheer / exploitatie, dat in de logiesverblijven permanent wisselende - recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

5.5.1. Waarde indien huidige park wordt uitgepond

Bij de eerste variant zal een koper rekening houden met de rentelasten totdat hij de plaatsen heeft verhuurd, de kosten voor het 'opschonen' van het park en de kosten voor het aanleggen van de noodzakelijke voorzieningen. Derhalve zal een redelijk handelend koper die het gehele park moet aankopen, nooit de verkoopwaarde betalen die op basis van transacties uit het verleden is betaald voor een staanplaats. Op basis van een inschatting van de nog te maken kosten zal een redelijk handelend koper per heden de staanplaatsen, rekening houdende met de nog te maken kosten, de rentelasten gedurende de exploitatieperiode en een vergoeding voor winst en risico waarderen op de helft van de uitgifteprijs, te weten € 35,00 per m². Hierbij is aangenomen dat circa 80% van het bestaande recreatieterrein kan worden uitgegeven.

Met betrekking tot de oude sportvelden en het kampeerterrein zal een koper er rekening mee houden dat hier (beperkte) voorzieningen aanwezig zijn. Gelet op het beperkt aantal voorzieningen en de staat van onderhoud, zal een redelijk handelend koper deze waarderen als ruwe bouwgrond met een beperkte meerwaarde (deze grond is door de aanwezige voorzieningen bijzonder geschikt te noemen). Op basis van de vergelijkingstransacties is deze grond, rekening houdende met de bijzondere geschiktheid gewaardeerd op € 12,50 per m².

De aanwezige voorzieningen (receptiegebouw etc.) vertegenwoordigen een restwaarde. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk om de bovengenoemde verkoopwaarde voor de bestaande staanplaatsen te kunnen behalen. Enerzijds zijn deze voorzieningen op zichzelf niet rendabel te exploiteren. De opbrengsten worden gerealiseerd door de staanplaatsen. Anderzijds is er bij de gesloten koopovereenkomsten wel van uitgegaan dat deze voorzieningen aanwezig zijn, maar vormen ze geen onderdeel van de koopovereenkomst, dus kan niet gesteld worden dat deze waarde geheel in de koopovereenkomst zit verdisconteerd (deze zullen deels middels de servicekosten in rekening worden gebracht).

Rekening houdende met de staat van onderhoud van de voorzieningen en de daarbij behorende ondergrond, wordt de waarde van de centrale voorzieningen geraamd op € 500.000,00.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de waarde van het recreatiepark, ervan uitgaande dat deze door een koper wordt uitgepond, afgerond € 4.400.000,00.

5.5.2. Waarde bij herontwikkeling

Vergelijking

Voor de waarde bij herontwikkeling zal een redelijk handelend koper in eerste instantie uitgaan van referentietransacties. Een koper die de onroerende zaak koopt voor herontwikkeling, zal er bij de waardering rekening mee houden dat hij de huidige voorzieningen moet amoveren. Derhalve zal hij aan deze voorzieningen geen waarde meer toekennen. Bij de waardering zal een koper er rekening mee houden dat de locatie reeds positief is bestemd, waardoor het planologische risico bij herbestemming tot recreatiepark beperkt is. Aangezien de huidige voorzieningen bij herontwikkeling geen waarde meer hebben, zal een redelijk handelend koper de locatie in eerste instantie proberen te vergelijken met andere nieuw op te richten parken en de gronden waarderen als ruwe bouwgrond. Hiervan is echter maar één referentie bekend (Dommelsvoort), waarbij de kosten (en het risico) aanzienlijk hoger liggen, waardoor deze referentie niet geschikt is (geeft feitelijk alleen de ondergrens aan). Om de bovenkant van de waarde te bepalen, zal een redelijk handelend koper de locatie vergelijken met een woningbouwlocatie. Voor ruwe bouwgrond voor woningbouwlocaties worden in de regio bedragen betaald in de orde van grootte van € 45,00 per m². De hoogte hiervan is afhankelijk van de invulling, het planologisch risico en de verwachte afzet. Aangezien de referenties alleen een (ruime) bandbreedte aangeven, zal een redelijk handelend koper voor de waardering eveneens een residuele berekening van de grondwaarde maken om de kansen en risico's van deze specifieke exploitatie beter in te schatten.

Residueel

Uit de residuele berekening, die is opgenomen als bijlage, blijkt dat de grondexploitatie voor het gehele plangebied sluitend is bij een gemiddelde van $\pm$ € 25,00 per m² (bij 8% rente). Deze waarde ligt aanzienlijk lager dan de referentieprijzen voor reguliere woningbouwlocaties. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere grondwaarde (uitgifteprijzen) en de lage dichtheid.

Conclusie waarde herontwikkeling

Op basis van de referentietransacties, alsmede de residuele berekening komen ondergetekenden tot het oordeel dat de locatie de hoogste waarde ontleent aan de vigerende bestemming met de mogelijkheid om het park opnieuw uit te geven.

5.5.3. Conclusie waarde bestaand recreatieterrein

Op basis van voornoemde uitgangspunten ontleent de locatie de hoogste waarde aan de mogelijkheden van herontwikkeling. Het bestaande recreatieterrein wordt dan ook gewaardeerd op € 4.400.000,00.

5.6. Waardering "uitbreidingsgronden"

Deze gronden zijn gelegen binnen het complex, maar vormen geen onderdeel van het bestaande recreatieterrein. Een redelijk handelend koper zal deze gronden waarderen als ruwe bouwgrond, waarbij hij er rekening mee zal houden dat deze gronden zijn gelegen in een complex dat voorziet in de planologische mogelijkheid om recreatiewoningen te realiseren. Op basis van de referenties wordt deze waarde bepaald op € 10,00 per m².

6. Conclusie

De inbrengwaarde is per eigenaar als volgt gewaardeerd:

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde
Wind Mee Recreatie	18.64.38 ha	€ 4.400.000
Gemeente Gemert-Bakel	4.14.10 ha	€ 414.100
	22.78.48 ha	€ 4.814.000

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juni 2014.

De deskundigen,


F.C.L.G. Schavemaker


T.A. te Winkel

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

- Bijlagen:
1. omschrijving per object
 2. berekening inbrengwaarde

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaresse: Wind Mee Exploitatie Onroerend Goed B.V.
Herengracht 468
1017 CA AMSTERDAM

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gemert	P	399	2.23.80 ha	2.23.80 ha
Gemert	P	593	0.08.77 ha	0.08.77 ha
Gemert	P	598	0.01.71 ha	0.01.71 ha
Gemert	P	604	0.06.96 ha	0.06.96 ha
Gemert	P	605	0.02.40 ha	0.02.40 ha
Gemert	P	606	0.01.99 ha	0.01.99 ha
Gemert	P	609	0.04.13 ha	0.04.13 ha
Gemert	P	646	0.01.79 ha	0.01.79 ha
Gemert	P	647	0.06.08 ha	0.06.08 ha
Gemert	P	648	0.04.32 ha	0.04.32 ha
Gemert	P	663	0.01.74 ha	0.01.74 ha
Gemert	P	688	0.03.44 ha	0.03.44 ha
Gemert	P	690	0.05.43 ha	0.05.43 ha
Gemert	P	691	0.02.12 ha	0.02.12 ha
Gemert	P	692	0.03.81 ha	0.03.81 ha
Gemert	P	695	0.05.98 ha	0.05.98 ha
Gemert	P	706 (ged)	0.02.35 ha	0.02.35 ha
Gemert	P	714	0.00.45 ha	0.00.45 ha
Gemert	P	715	0.93.89 ha	0.93.89 ha
Gemert	P	716	0.02.77 ha	0.02.77 ha
Gemert	P	717	0.03.28 ha	0.03.28 ha
Gemert	P	718	0.05.28 ha	0.05.28 ha
Gemert	P	721	0.05.43 ha	0.05.43 ha
Gemert	P	726	0.02.68 ha	0.02.68 ha

Gemert	P	777	0.00.03 ha	0.00.03 ha
Gemert	P	778	0.67.40 ha	0.67.40 ha
Gemert	P	779	0.02.95 ha	0.02.95 ha
Gemert	P	783	0.02.45 ha	0.02.45 ha
Gemert	P	784	0.04.50 ha	0.04.50 ha
Gemert	P	785	0.05.15 ha	0.05.15 ha
Gemert	P	790	0.04.45 ha	0.04.45 ha
Gemert	P	791	13.76.85 ha	13.76.85 ha
Totaal			18.64.38 ha	18.64.38 ha

1.3. Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 399, betreft een agrarisch perceel gelegen aan de Grintweg te Handel. Ten tijde van de opname was het perceel ingericht als grasland. Het perceel is gelegen tussen het recreatieterrein en De Rooye Plas.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 593, betreft de woning, plaatselijk bekend als Haveltweg 71 te Handel. De onroerende zaak betreft de receptie van het park. De receptie is gevestigd in een bungalow, die is opgetrokken uit baksteen en is voorzien van een zadeldak. Aan de achterzijde is de receptie uitgebouwd. De opstallen hebben achterstallig onderhoud, echter de constructie verkeert in een redelijke staat van onderhoud. Het bijbehorende terrein is een lange tijd niet onderhouden.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 598, plaatselijk bekend als B112 is een braakliggend perceel in de zuidoost hoek van het terrein.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummers 604 en 605, betreffen twee percelen gelegen op het terrein achter (ten zuiden van) de centrale voorziening. De percelen zijn plaatselijk bekend als 205 en 204. Op perceel 205 staan nog de restanten van een voormalig chalet. Deze staat op de lijst om gesloopt te worden.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 606, betreft een perceel gelegen aan de rand van de Haveltweg. Op het perceel liggen twee propaantanks.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 609, betreft een braakliggend perceel op de centrale voorziening. Het perceel is plaatselijk bekend als 101. De voormalige bebouwing is geamoveerd.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 646, betreft een kavel plaatselijk bekend als B46 (op sommige kaarten aangeduid als B41). Op het perceel staat een recreatiewoning. De woning verkeert in een slechte staat van onderhoud en staat op de nominatie om gesloopt te worden.



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 647, betreft een kavel plaatselijk bekend als B62 en B45. Het perceel ligt thans braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 648, betreft een kavel plaatselijk bekend als B63. Het perceel ligt thans grotendeels braak. Er staat nog één tuinhuisje op een hoek van het perceel. De voormalige bebouwing is na brand verwijderd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 66, betreft een kavel plaatselijk bekend als A36. Het perceel ligt thans braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 688, is gelegen naast de woning plaatselijk bekend als Haveltweg 71 te Handel.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 690, is gelegen bij de centrale voorziening van het terrein. Het perceel is plaatselijk bekend als 105 en 206 en ligt braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 691, betreft een vrijstaande vakantiewoning, voorzien van plat dak. De woning is reeds deels gesloopt. De rest staat op de nominatie om gesloopt te worden. (De foto komt niet overeen met de huidige staat.)



Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 692, betreft braakliggend terrein.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 695, betreft een perceel plaatselijk bekend als C20. Het perceel ligt thans braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 706 ged., betreft een braakliggend perceel.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 714, betreft een smal perceel gelegen langs de Haveltweg.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 715, betreft een groot deel van het terrein behorende bij de centrale kampeervoorziening. Het terrein is, met uitzondering van de wegen en verlichting, onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 716, betreft een perceel plaatselijk bekend als kavel 204. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 717, betreft een perceel plaatselijk bekend als kavel 210. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 718, betreft een strook grond aan de oostzijde van het centrale terrein.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 721, betreft een perceel plaatselijk bekend als C48. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 726, betreft een perceel plaatselijk bekend als E96. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 777, betreft een perceel plaatselijk bekend als 114. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 778, betreft een perceel plaatselijk bekend als 102 t/m 104. Het perceel is thans onbebouwd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 779, betreft een perceel plaatselijk bekend als G137. Het perceel ligt braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 783, betreft een perceel plaatselijk bekend als Brink 8. Het perceel ligt braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 784, betreft een perceel plaatselijk bekend als B47 en B48.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 784, betreft een perceel plaatselijk bekend als B60 en B61. Het perceel ligt braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 790, betreft een perceel plaatselijk bekend als D128 en D130. Het perceel ligt braak.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie P nummer 791, betreft een groot deel van de ondergrond van het gehele recreatiepark. Tot dit perceel behoren:

- de wegen in het park;
- de bijbehorende nutsvoorzieningen (in eigendom);
- de kinderboerderij waarbij tevens de eigen waterpompinstallatie met filter en ontijzeringsinstallatie zijn gelegen. Deze installatie zorgt voor het drinkwater in het park. De installatie is tevens gekoppeld aan de externe watervoorziening, zodat bij eventuele storingen de watertoevoer gegarandeerd kan worden;
- het (voormalige) toiletgebouw;
- de brandblusvoorzieningen.





1.4. Gebruik

De onroerende zaak is deels nog in gebruik als recreatieterrein. Het wordt echter alleen maar gebruikt door de eigenaren van de particuliere recreatieverblijven, dan wel door de huurders van deze verblijven. Een groot deel van deze verblijven wordt verhuurd aan MOE-landers. De opstallen op het eigendom van Wind Mee Exploitatie Onroerend Goed B.V., zijn bijna allemaal, in zoverre ze niet tot de nog noodzakelijke voorzieningen behoren, gesloopt. Het voormalige toiletgebouw is reeds enkele jaren buiten gebruik en heeft aanzienlijke schade opgelopen als gevolg van vorst.

1.5. Bestemming

1.5.1. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De te taxeren onroerende zaak heeft de bestemming verblijfsrecreatie met de deelbestemmingen, centrale kampeervoorziening, recreatieverblijventerrein en groen. In totaal zijn in het park 406 staanplaatsen positief bestemd en 107 kampeerplaatsen.

1.5.2. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet eveneens in een recreatieve bestemming, waarbij een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd en een recreatieplas op het eigen terrein wordt aangelegd.

1.6. Fasering

Het exploitatieplan voorziet niet in een bindende fasering. Aangenomen wordt dat de ontwikkeling aan de westzijde zal starten, omdat daar eveneens het nieuwe hoofdgebouw en de voorzieningen worden gerealiseerd.

1.7. Toelichting waardebepaling

Een algemene toelichting op de waardebepaling is opgenomen in § 5.5 van het deskundigenadvies inbrengwaarde. Voor de berekening van de verkoopwaarde van de eigendommen van Wind Mee is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- het gehele bezit van Wind Mee betreft 18.64.58 ha;
- het voormalige sportterrein bedraagt circa 2.23.80 ha;
- het voormalige kampeerterrein, inclusief enige stapplaatsen, bedraagt circa 6.25.00 ha;
- het deel met de stapplaatsen, inclusief de bijbehorende voorzieningen bedraagt derhalve circa 10.00.00 ha.
- op basis van de huidige verkaveling lijkt een uitgiftepercentage van 80% haalbaar. Derhalve is circa 8.00.00 ha uit te geven als stapplaats.

Opgemerkt wordt dat de taxatie tot een aanzienlijke lagere verkoopwaarde resulteert dan waarvoor de gronden door Wind Mee zijn gekocht. Opgemerkt moet echter worden dat de transactie van Wind Mee in 2007 heeft plaatsgevonden en dat de markt sindsdien totaal is veranderd. Hierdoor is de vraag naar recreatiewoningen – mede door de verslechterde financieringsmogelijkheden – afgenomen. Anderzijds zijn de financieringsmogelijkheden voor ontwikkelaars ook afgenomen en zijn de marktrisico's toegenomen. Derhalve rekenen ontwikkelaars met een opslag op de rentekosten ter afdekking van het risico. De afgenomen financieringsmogelijkheden hebben tevens tot gevolg dat het aantal partijen, die nog een financiering voor een dergelijk project kunnen rondkrijgen, beperkt is. Hierdoor is de marktwaarde fors gedaald.

2.1. Eigenaresse: Gemeente Gemert-Bakel
Ridderplein 1
5421 CV GEMERT

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Gemert	P	432	4.14.10 ha	4.14.10 ha

2.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De bestemming is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006. Het perceel heeft de bestemming landelijk gebied met de aanduiding extensiveringsgebied wonen.

2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak wordt opgenomen in het bestemmingsplan en krijgt een recreatieve bestemming.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is gewaardeerd als ruwe bouwgrond met de toekomstige bestemming recreatie.

BIJLAGE 2

Wind Mee Recreatie

BEREKENING VAN DE INBRENGWAARDE

	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €
Verkoopwaarde op basis van huidige voorzieningen				
Waardering als ruwe bouwgrond	8.48.80 ha	12,5		1.061.000
Recreatiecomplex	10.15.58 ha			
Uitgeefbaar 80%		8.12.46 ha	35	2.843.610
Restwaarde aanwezige voorzieningen				<u>500.000</u>
Totaal	18.64.38 ha			4.404.610
Verkoopwaarde bij herontwikkeling	18.64.38 ha	25		4.660.950
Verkoopwaarde afgerond				<u><u>4.400.000</u></u>

Gemeente Gemert-Bakel

BEREKENING VAN DE INBRENGWAARDE

	Hoeveel- heid	Prijs per eenheid €	Bedragen €
Verkoopwaarde			
Ruwe bouwgrond	4.14.10 ha	10	<u><u>414.100</u></u>