



beheer
taxaties o.z.
nadeelcompensaties
planschadevergoedingen
onteigeningsvergoedingen

Lage Esweg 18
7441 AX Nijverdal
Telefoon 0548-622184
Fax 0548-610115
e-mail: hoogtax@wxs.nl
www.hoogstate.nl

taxatie-notitie

Datum: 15 december 2005

Aan: Gemeente Raalte
De heer J.P. Gebben, wethouder – persoonlijk
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Betreft: De Zegge VII / Haarman

Geachte heer Gebben,

Heden gaf ik u en de heer E. Mulder een mondelinge toelichting op de gang van zaken in opgemeld dossier. Op basis van uw verzoek doe ik hierbij kort schriftelijk verslag van hetgeen besproken is:

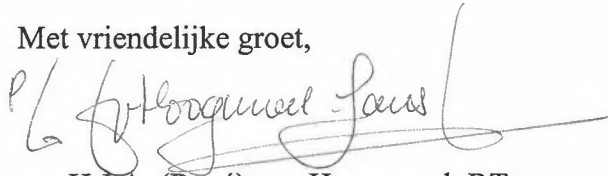
- a. op 27 december 2004 zond ik uw gemeente in concept mijn eerste taxatieverslag. Daarin waardeerde ik 1 hectare erf met opstallen op € 915.000,--. Ten aanzien van 9.78.25 hectare potentiële ruwe bouwgrond noemde ik € 10,-- per m2, met als opmerkingen dat ik (vooreerst) geen aansluiting zocht bij de complexwaarde met De Zegge VI (alwaar € 18,-- per m2) en dat ik de "voorzichtige" (= laagste) ruwe bouwgrondprijs schatte op € 15,-- per m2.
- b. op 18 februari 2005 heb ik een bespreking gehad met de heer M. Joosten, de adviseur van Haarman. Ik heb daarbij genoemd mijn taxatie voor 1 hectare erf met opstallen van € 915.000,-- en daarnaast heb ik voor de grondwaarde een enigszins lager bod gedaan dan genoemd in mijn taxatieverslag van 27 december 2004.
- c. bij schriftelijke reactie d.d. 28 juni 2005 stelde de heer Joosten voor een waarde van 1 hectare erf met opstallen van € 725.000,--. Deze lagere verkoopwaarde van erf en opstallen moet gezien worden in het licht van het feit dat Joosten een veel hogere grondprijs hanteert en dat het fiscaal gezien voordeliger is boekwinsten te realiseren op gronden (daar geldt de verruimde herinvesteringsreserve) dan op gebouwen. Verder is van belang dat grondwaarde en waarde opstallen elkaar over en weer beïnvloeden, zoals ik reeds aanduidde onder overweging f. van mijn taxatieverslag van 27 december 2004. Zo kan een milieucontour van bedrijfsgebouwen de waarde van de daardoor getroffen gronden drukken.

In dit kader wordt opgemerkt dat de WOZ-waarde niet relevant is, zeker niet die van agrarische objecten als de onderhavige.

- d. voor de grondwaarde geldt dat die van een puur agrarische niveau aangroeit naarmate de plannen om te komen tot een bedrijvenbestemming concreter worden en de termijnen waarop die bestemming gerealiseerd korter worden. Uiteindelijk groeit die waarde in een situatie als de onderhavige aan tot het niveau van artikel 40d Onteigeningswet, waarbij ik u een referentieniveau noemde van € 20,-- per m2 (bedenk ook dat in De Zegge VI destijds al een prijs van € 18,-- per m2 gold). Mijn oorspronkelijke benadering van december 2004 was een voorzichtige. Op 27 september 2005 had ik een bespreking met de heren Damstra en Spa van uw gemeente en van gemeentezijde is toen aangegeven dat de aankooponderhandelingen voortvarenderangepakt dienden te worden, vanwege het feit dat aan te nemen was dat het bestemmingsplan De Zegge VII doorgang zou gaan vinden. Ik heb toen op basis van het hiervoor genoemde aangegeven dat alsdan te rekenen is met een (minimale) ruwe bouwgrondprijs van € 15,-- per m2 en dat die zou aangroeien naarmate de plannen concreter en de termijnen korter zouden worden.
- e. op basis van mijn waardering van € 915.000,-- voor erf en opstallen en het grondprijsniveau van € 15,-- per m2 is er op 1 november 2005 een principe-overeenstemming bereikt tussen de heer Joosten en mij. Nadien is gebleken dat de heer Joosten uitgaat van een waarde van erf met opstallen van € 925.000,-- in plaats van € 915.000,--; dat schreef ik op 18 november 2005 aan de heer Spa van uw gemeente. Ik zie evenwel geen aanleiding om af te wijken van het bedrag van € 915.000,--.

Naar ik hoop heb ik hiermee hetgeen wij op 15 december 2005 besproken hebben voldoende duidelijk weergegeven. Uiteraard vindt u mij tot het verstrekken van een nadere toelichting gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,



mr. H.J.A. (René) van Hoogmoed RT
rentmeester NVR