

Berekening tbv Landschapinvesteringsregeling, grondwaarde

locatie: Kapelstraat 46-48
kadastrale perceel Drunen, sectie K nr. 2399 groot 1.950 m² (betrokken oppervlakte 1650 m²)
opdrachtgever: Jonkers Advies
projectnr.: V202202
datum: 14-5-2020

A. Huidige waarde

De huidige bestemming is: 'Agrarisch met bouwvlak', met nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

Het binnen de agrarische bestemming gelegen bouwvlak (ca. 1330 m²), mag voor 100% worden bebouwd.
Sprake van voormalige IV-locatie op basis gebruiksovergangsrecht. Aanliggende erf/grondstrook (ca. 360 m²) is bestemd als agrarisch

huidige waarde	m²	€/m²	totaal
* bouwvlak	1330	40	€ 53.200,00
* aanliggende erf/grondstrook	320	40	€ 12.800,00
			€ 66.000,00

"verplichte" kosten ontruiming voormalige IV-locatie			
* sloop, ontruiming en egalisatiewerkzaamheden	620	ca.	€ 29.500,00
		ca.	€ 29.500,00

B. Waarde na herziening bestemming

Gemengde bestemming, met specifieke bestemming loonwerkbedrijf, middels de functieaanduiding "agrarische dienstverlening t.b.v. de landbouw"
Bouwvlak ca. 1650 m², 100% bebouwbaar met bedrijfsbebouwing, enkel te benutten t.b.v de functie 'Agrarisch loonwerkbedrijf'.

waarde na herziening	m²	€/m²	totaal
* bestemmingsvlak	1650	55	€ 90.750,00
			€ 90.750,00

C. Waardevermeerdering

A. Huidige waarde (incl. sloop bestaande bebouwing)	€ 95.500,00
B. Waarde na herziening bestemming	€ 90.750,00
Totale waardevermeerdering	€ -4.750,00

D. Bijdrage t.b.v. de Landschapinvesteringsregeling

20 % van de waardevermeerdering =	€ -4.750,00	€ -950,00
-----------------------------------	-------------	-----------

Conclusie: er is een zeer beperkte bijdrage als basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van toepassing

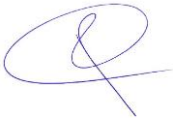
Toelichting berekening:

- Van het totale kadastrale perceel K 2399 ter grootte van 1950 m² is in deze berekening betrokken een oppervlakte van 1650 m²
Reden hiervoor is dat niet het gehele kadastrale perceel binnen het Landelijk gebied valt. Het voorste deel (ca. 300 m²) is namelijk gelegen binnen het Stedelijke gebied. Voor het gedeelte dat valt binnen het Stedelijke Gebied is kwaliteitsverbetering niet aan de orde.
Uitgangspunt voor deze berekening is dan ook uit te gaan van een oppervlakte van 1650 m², dat gelegen is binnen het Landelijk gebied.
Voor de bepaling van de huidige waarde is voor het perceelsgedeelte (1650 m²) met de agrarische bestemming (incl. het bouwvlak) aansluiting gezocht bij de 'marktwaarde' van het perceel. Het gehele perceel (K nr. 2399) is op 22-7-2019 door de huidige eigenaar aangekocht voor een totale koopprijs van € 80.000,- k.k. Vastgesteld kan worden dat daarbij sprake is geweest van een zakelijke transactie, gelet op het feit dat er een intensief onderhandelingsproces aan vooraf is gegaan.
De huidige eigenaar heeft 'puur' geredeneerd vanuit een waarde voor de grond. De op het perceel aanwezige kippenstal (620 m²) is namelijk 'sloopwaardig', te meer omdat er sprake was van een voortgezet gebruik op basis van een gebruiksovergangsrecht. Gelet op de 'slechte' onderhoudsstaat en de vanwege de beperkte gevel en nokhoogte zijn de alternatieve gebruiksmogelijkheden zeer beperkt. Dit betekent dat de huidige eigenaar naast de koopsom rekening moet houden met sloop- en ontruimingskosten teneinde de locatie als geschikte grond voor het beoogde doel te kunnen benutten. Goed beschouwd betekent dit dat deze kosten meegenomen zouden moeten worden bij de inschatting van de huidige waarde, omdat een koper bij de aankoop altijd rekening zal houden met deze kostenpost, die 'als het ware' bovenop de koopsom komt.
Daarnaast geldt in dit geval dat de verwijdering van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied een belangrijke bijdrage vormt aan de kwaliteit van het landelijke gebied. De voormalige eigenaar heeft in het verleden (19-3-2019) een offerte ontvangen voor het slopen van de stallen (inclusief asbest) en opruimen van het terrein de kosten opgaaf bedroeg in totaal ca. € 35.000,- excl. btw. Goed beschouwd wordt in deze berekening uitgegaan van ca. 1650 m², omgerekend betekent dit een bedrag van ca. € 29.500,- excl. btw. dat als sloop- en ontruimingskosten in de berekening is meegenomen.
Zoals uit de specificatie van de m² kan worden opgemaakt heeft het bestaande bouwvlak dat gelegen is binnen het landelijke gebied een oppervlakte van ca. 1330 m².
Het resterende gedeelte van ca. 320 m² is aan te merken als ontsluiting en erf dat dienstbaar is aan het bouwvlak (het bestaande gebouw) om dat te kunnen bereiken. Mede om die reden dient de locatie als één samenstel te worden gezien en is de prijs per m² voor de grond binnen en buiten het bouwvlak als hetzelfde aan te merken. Derhalve is sprake van een gemiddelde grondprijs van ca. € 40,-/m². Gelet op de 'ingeklemde' situering van de kavel en de ligging in het bebouwingslint is dit prijsniveau aan de orde.
- Voor de vaststelling van de waarde na bestemmingswijziging is voor het totale bestemmingsvlak met de specifieke functieaanduiding "agrarische dienstverlening t.b.v. de landbouw" aansluiting gezocht bij een referentie die qua bestemmingsmogelijkheden goed vergelijkbaar is. Het betreft de verkoop door de gemeente van een onbouwde locatie die is bestemd als "agrarisch technisch hulpbedrijf". De gemeente heeft deze loonwerkbedrijfslocatie verkocht voor een prijs van ca. € 45,-/m², met als bestemming en bouwvlak van ca. 1,2 ha dat voor ca. 50% kan worden bebouwd, met daarnaast buiten de bebouwing ruimte voor opslag. Verder is het mogelijk om op de referentielocatie een bedrijfswoning te realiseren. Voor de onderhavige locatie kan worden geconcludeerd dat in de nieuwe bestemming sprake is van ruimere bebouwingsmogelijkheden (ca. 100%) in vergelijking met de genoemde referentie. Echter, het is niet mogelijk een bedrijfswoning te realiseren, wat bij de referentie wel mogelijk is en derhalve is verdisconteerd in de waarde/opbrengstprijz.
Gelet op de wat ruimere bebouwingsmogelijkheden op onderhavige locatie en rekening houdend met het feit dat de bouw van een bedrijfswoning is uitgesloten, acht ondergetekende het reeel dat voor de grondwaarde € 55,-/m² wordt gehanteerd, hetgeen qua grondprijs op een hoger niveau ligt dan de € 45,-/m², uit de referentie.
- Ter toetsing cq vergelijking van de bepaling van de grondwaarde is tevens aansluiting gezocht bij de benaderingswijze zoals deze in de verschillende LIR-regelingen van gemeenten wordt toegepast. In deze regelingen wordt doorgaans een waarde gehanteerd voor een niet-agrarische bedrijfsperceel van € 80,-/m², met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden (veelal meer dan 90%), met hoge milieucategorieën. In de onderhavige nieuw bestemde situatie is deze waarde van € 80,-/m², niet realistisch daar het in deze een beperkte en specifieke bedrijfsbestemming betreft die enkel te benutten is als loonwerkbedrijf. Vanwege deze specifieke bedrijfsvoering zal er voor dergelijke bedrijfslocaties in de markt zeer beperkte vraag aan de orde zijn, zodat een niveau van € 80,-/m² niet realistisch is.
Geconcludeerd kan worden dat de gehanteerde waarde van ca. € 55,-/ m², voor deze specifieke bedrijfsbestemming met in acht name van het bebouwingspercentage in de lijn ligt van hetgeen als waarde wordt aangehouden in andere LIR-berekeningen.

Disclaimer

Deze berekening betreft geen officiële taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag derhalve niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Dit betreft een berekening, mede gebaseerd op uitgangspunten afkomstig uit het "Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap" d.d. 2-12-2015 en dient enkel gebruik te worden voor de onderbouwing bij het bestemmingplan ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging.

Vught, 14 mei 2020



Ing. A.C.J. van Oers
Beëdigd Rentmeester NVR