

TAXATIERAPPORT
INBRENGWAARDEN PLANGEBIED
DE BLAUWE ZOOM TE
HARDINXVELD-GIESSENDAM

12 februari 2014

Opdrachtgever: De gemeente Hardinxveld-Giessendam
vertegenwoordigd door de heer ir. R. van der Ven
Postbus 175
3370 AD Hardinxveld-Giessendam.

Opdrachtnemer/
ondergetekende: de heer drs. J. van der Heiden, registertaxateur, verbonden aan
Verhagen Advies, Beneden Oostdijk 6,
Postbus 1617 te 3260 BC Oud-Beijerland.

1 Opdracht

Op 27 januari 2014 heeft opdrachtgever opdracht gegeven voor het (her)taxeren van de inbrengwaarden inzake het plangebied De Blauwe Zoom.

2 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarden van de grond, zoals gesteld in artikel 6.13 lid 1c1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en gesteld in artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van het plangebied De Blauwe Zoom per peildatum 1 januari 2014.

Dit ten behoeve van het exploitatieplan waarbij de inbrengwaarden zullen worden opgenomen als kosten in verband met de exploitatie van die gronden, zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro.

Dit betreft een hertaxatie van de inbrengwaarden want opdrachtnemer heeft de inbrengwaarden voor dit plangebied reeds eerder getaxeerd in april 2011.

3 Uitgangspunten voor de taxatie

Voor de begrenzing van het plangebied en de bijbehorende eigendomssituatie is ondergetekende uitgegaan van de bijgevoegde tekening (zie bijlage 1) en de lijst met oppervlaktematen (zie bijlage 2) die door opdrachtgever zijn aangeleverd.

Voor het vaststellen van de inbrengwaarde per eigenaar heeft ondergetekende zich gehouden aan de oppervlaktematen conform de hiervoor vermelde lijst.

Voor de vigerende- en toekomstige bestemmingen in het plangebied De Blauwe Zoom is ondergetekende, in overleg met opdrachtgever, ervan uitgegaan dat er geen wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van de eerdere taxatie van april 2011.

4 Taxatie inbrengwaarden

Voor de waarde van de grond heeft de taxatie van april 2011 als uitgangspunt gediend waarbij toentertijd de categorieën *tuin*, *erf* en *weiland* zijn onderscheiden. De grond in de categorie *tuin* maakt onderdeel uit van een woonkavel. Omdat het relatief grote woonkavels zijn, was een eenheidswaarde van € 75,00 per m² gehanteerd. De grond in de categorie *erf* was gewaardeerd op € 50,00 per m². De grond in de categorie *weiland* heeft oorspronkelijk een agrarische waarde, maar vormt een onderdeel van het exploitatiegebied. Deze grond was in april 2011 gewaardeerd op een 'complexwaarde' van € 35,00 per m². Voor het vaststellen van deze complexwaarde is toentertijd gebruik gemaakt van referentiegegevens uit de regio.

Gezien de marktontwikkelingen vanaf april 2011 tot heden, ziet ondergetekende geen aanleiding om deze eenheidsprijzen per m² te wijzigen.

Voor de waarde van de te amoveren opstallen en de sloopkosten heeft ondergetekende slechts een grove inschatting kunnen maken, omdat de objecten niet konden worden betreden. Dit betekent dat de bedragen zijn gebaseerd op een beperkte waarneming vanaf Buitendams, luchtfoto's en gegevens over de WOZ-taxaties. De waarde van de opstallen en de sloopkosten zullen in tweede instantie nauwkeuriger kunnen worden vastgesteld op basis van een taxatie.

Ten aanzien van de woning met adres Buitendams 462 is een toelichting op z'n plaats. De woning, die in slechte staat verkeerd, is aangekocht door Eigenaar 26 (Gebr. Blokland) die het object zal betrekken in de verdere ontwikkeling. Ondergetekende heeft de waarde van de woning inclusief een kavel van 750 m² als totaal gewaardeerd (zie bijlage 3). De resterende in te brengen oppervlakte van Eigenaar 26 is derhalve met 750 m² verlaagd.

De inbrengwaarde per eigenaar is als volgt getaxeerd:

INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE BLAUWE ZOOM		
Eigenaar 1	A.J. de Jong	€ 25.970
Eigenaar 3	J.W de Bruin	€ 202.690
Eigenaar 4	J.H.D. Klop	€ 4.060
Eigenaar 5	erven D. Ritmeester	€ 70.285
Eigenaar 9	A. Kleijn	€ 29.715
Eigenaar 10	J. de Bruin	€ 25.550
Eigenaar 13	A. Korevaar	€ 120.750
Eigenaar 14	T. Houweling	€ 47.285
Eigenaar 18	C. van der Aa	€ 43.650
Eigenaar 19	W.A. de Bruin	€ 62.650
Eigenaar 21	K.G. de Ruiters	€ 24.395
Eigenaar 22	A. Korevaar (van Erk)	€ 73.330
Eigenaar 25	R. Vlot en zoon	€ 800.000
Eigenaar 26	Gebr Blokland	€ 1.894.205
Eigenaar 27	Gemeente H-G	€ 3.407.880
TOTAAL		€ 6.832.415

Voor een nadere detaillering van de inbrengwaarden wordt verwezen naar bijlage 3. De totale inbrengwaarde van € 6.832.415 is inclusief een bedrag van € 689.000 voor de te amoveren opstallen en een bedrag van € 51.000 voor sloopkosten.

5 Bijzondere voorwaarden taxatie

Bij het uitvoeren van een taxatieopdracht als de onderhavige is het niet mogelijk om te onderzoeken:

- a. of de bodem van het te taxeren object verontreinigd is;
- b. of zich milieu belastende stoffen in, op, aan of onder het te waarderen object bevinden;
- c. of anderszins (mogelijk) schadelijke stoffen zoals bijvoorbeeld asbest houdende materialen in het te waarderen object gebruikt of verwerkt zijn.

Tenzij nadrukkelijk anders in deze rapportage vermeld is er bij deze taxatie van uitgegaan, dat dit niet het geval is. Indien opdrachtgever een onderzoek naar deze hiervoor vermelde omstandigheden wenst, dient hij dat nadrukkelijk separaat op te dragen en zullen daaromtrent garanties van de eigenaar moeten worden verkregen.

Zonder opdracht tot nader onderzoek en zonder schriftelijke garanties van eigenaar/ gebruiker/ huurder/ pachter van het te waarderen object aanvaardt ondergetekende voor de gevolgen daarvan geen aansprakelijkheid.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het onderhavige taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aldus gedaan naar beste weten te Oud-Beijerland, 12 februari 2014



J. van der Heiden

BIJLAGEN

Bijlage 1: Exploitatiegebied + eigendomssituatie

Bijlage 2: Lijst percelen/eigenaren + oppervlakttematen

Bijlage 3: Overzicht Inbrengwaarden

Bijlage 1: Exploitatiegebied + eigendomssituatie

Hardinxveld-Giessendam

Exploitatieplan De Blauwe Zoom



LEGENDA

Eigendom

- Blokland
- Gemeente
- Particulieren

Tekeningnaam: Eigendom
Datum: 11 februari 2014



Bijlage 2: Lijst percelen/eigenaren + oppervlaktematen

EXPLOITATIEPLAN

Eigendomsverhouding	TTL	1A	1B	2	3	4	5	6	7	8	9	10	STRUC	SCHOL	BEDR	ALG
Gronden Blokland	48.013	-	-	-	515	-	-	-	-	389	40.745	3.140	3.224	-	-	-
Gronden gemeente H-G	97.368	-	9.578	26.385	15.062	-	-	-	15.997	5.503	3.399	6.625	14.820	-	-	-
Eig 1 (A.J. de Jong)	742	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	742	-	-	-	-
Eig 3 (J.W. de Bruin)	4.934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.934	-	-	-	-
Eig 4 (J.H.D. Klop)	116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116	-	-	-	-
Eig 5 (erven D. Ritmeester)	1.551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.551	-	-	-	-
Eig 9 (A. Kleijn)	849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	849	-	-	-	-
Eig 10 (J. de Bruin)	730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	730	-	-	-	-
Eig 13 (A. Korevaar)	1.415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.415	-	-	-	-
Eig 14 (T. Houweling)	1.351	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	1.351	-	-	-	-
Eig 18 (C. van der Aa)	773	-	-	-	-	-	-	-	89	-	-	684	-	-	-	-
Eig 19 (W.A. de Bruin)	753	-	-	-	-	-	-	-	38	-	-	715	-	-	-	-
Eig 21 (K.G. de Ruiter)	697	-	-	66	-	-	-	-	541	-	-	-	90	-	-	-
Eig 22 (A. Korevaar/Van Erk)	1.388	-	-	-	-	-	-	-	570	-	-	818	-	-	-	-
Eig 25 (R. Vlot en zn)	2.672	-	-	-	-	-	-	-	63	-	-	2.610	-	-	-	-
TOTAAL	163.354	-	9.578	26.451	15.576	-	-	-	17.298	5.892	44.144	26.280	18.135	-	-	-

Bijlage 3: Overzicht inbrengwaarden

TAXATIE INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE BLAUWE ZOOM

	Naam	Woonadres	Adres	oppervlakte	grond						opstallen		TOTAAL	opmerkingen	
					opp	tuin	opp	erf	opp	weiland	totaal	waarde	sloopkosten		EIGENAAR
						waarde		waarde		waarde					
					€	75	€	50	€	35					
Eigenaar 1	A.J. de Jong	Buitendams 500	Buitendams 498b	742		-		-	742	25.970	25.970			25.970	
Eigenaar 3	J.W de Bruin	B 494b	B 494b bij B 466a	4934	750	56.250		-	4.184	146.440	202.690			202.690	
Eigenaar 4	J.H.D. Klop	B 494	B 492a	116		-		-	116	4.060	4.060			4.060	
Eigenaar 5	erven D. Ritmeester	Waarde	bij B 494a	1551	400	30.000		-	1.151	40.285	70.285			70.285	
Eigenaar 9	A. Kleijn	B 474	B 474	849		-		-	849	29.715	29.715			29.715	
Eigenaar 10	J. de Bruin	Pr Hendrikstr H-G	bij B 474	730		-		-	730	25.550	25.550			25.550	
Eigenaar 13	A. Korevaar	Damstraat H-G	bij B 458	1415		-	1.415	70.750		-	70.750	40.000	10.000	120.750	
Eigenaar 14	T. Houweling		B 450	1351		-		-	1.351	47.285	47.285			47.285	
Eigenaar 18	C. van der Aa	Schapedrift H-G	bij B 444	773		-	773	38.650		-	38.650	4.000	1.000	43.650	
Eigenaar 19	W.A. de Bruin	Grutto H-G	bij B 438	753		-	753	37.650		-	37.650	20.000	5.000	62.650	
Eigenaar 21	K.G. de Ruiter	B 430	B 430	697		-		-	697	24.395	24.395			24.395	
Eigenaar 22	A. Korevaar (van Erck)	Hoogblokland	bij B 428	1388	450	33.750	450	22.500	488	17.080	73.330			73.330	
Eigenaar 25	R. Vlot en zoon	B 410	B 410	2672		-		-			380.000	400.000	20.000	800.000	
Eigenaar 26	Gebr Blokland			48013		-		-	47.263	1.654.205	1.654.205	225.000 (incl 750m2)	15.000	1.894.205	nr 462: incl 750 m2
Eigenaar 27	Gemeente H-G			97368		-		-	97.368	3.407.880	3.407.880			3.407.880	
											6.092.415	689.000	51.000	6.832.415	