

TAXATIERAPPORT
INBRENGWAARDEN PLANGEBIED
DE BLAUWE ZOOM TE
HARDINXVELD-GIESSENDAM

7 december 2015

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 5 november 2015 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 1 sub c 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 2016.

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 februari 2014.

3 Uitgangspunten voor de taxatie

Voor de begrenzing van het plangebied en de bijbehorende eigendomssituatie is ondergetekende uitgegaan van de bijgevoegde tekening en de lijst met oppervlaktematen (zie bijlage 1) 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 februari 2014.

4 Taxatie inbrengwaarden

Voor de waarde van de grond heeft de eerder uitgebrachte taxatie van 12 februari 2014 (peildatum 1-1-2014) 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 februari 2014 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 sinds 1-1-2014 tot de huidige peildatum 1-1-2016, komt ondergetekende tot de navolgende overwegingen.

De woningmarkt is in die periode weer enigszins aangetrokken hetgeen zich laat vertalen in enkele procenten prijsstijging voor de bestaande woningen. Dit zou vertaald kunnen worden in een stijging van enkele procenten van de waarde voor de categorieën *tuin* en *erf*. Gezien het zeer geringe effect op deze waarden, acht ondergetekende het reëel om de waarden van respectievelijk € 75,00 en € 50,00 per m2 te handhaven.

Ook voor de grond in de categorie *weiland* geldt dat de opbrengsten voor de nieuw te bouwen woningen iets zijn gestegen in de genoemde periode. Daar staat echter tegenover dat de bouwkosten in die periode ook enkele procenten zijn gestegen. Er is sprake van enig herstel maar ondergetekende acht de macro-economische vooruitzichten nog niet van dien aard dat een verhoging van de (verwachtings)waarde van dergelijke 'warme grond' per peildatum 1-1-2016 gerechtvaardigd is.

Kortom, ondergetekende taxeert per peildatum 1-1-2016 de eenheidsprijzen voor de categorieën *tuin*, *erf* en *weiland* op respectievelijk € 75,00 per m2, € 50,00 per m2 en € 35,00 per m2.

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.

VERHAGEN ADVIES

Ten aanzien van het perceel van Eigenaar 1 (A.J. de Jong) is een toelichting op z'n plaats. In overleg met opdrachtgever is besloten om een gedeelte van 2.688 m² buiten de taxatie te houden (zie bijlage 1).

Ten slotte dient nog te worden opgemerkt dat op het perceel van Eigenaar 25 (R. Vlot en zoon) sinds de vorige taxatie de bedrijfsopstallen zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3 Bro behoren de waarde van de gesloopte opstallen en de sloopkosten ook tot de inbrengwaarde indien de opstallen dienden te worden gesloopt in het kader van de exploitatie van de gronden. De bedragen uit de taxatie van 12-2-2014 zijn derhalve gehandhaafd.

De inbrengwaarde per eigenaar is als volgt getaxeerd:

INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE BLAUWE ZOOM		
Eigenaar 1	A.J. de Jong	€ 107.150
Eigenaar 3	J.W de Bruin	€ 187.090
Eigenaar 5	erven D. Ritmeester	€ 70.285
Eigenaar 9	A. Kleijn	€ 28.875
Eigenaar 10	J. de Bruin	€ 24.675
Eigenaar 13	A. Korevaar	€ 119.100
Eigenaar 14	T. Houweling	€ 79.305
Eigenaar 18	C. van der Aa	€ 42.950
Eigenaar 19	W.A. de Bruin	€ 56.750
Eigenaar 21	K.G. de Ruiters	€ 24.395
Eigenaar 22	A. Korevaar (van Erk)	€ 73.365
Eigenaar 25	R. Vlot en zoon	€ 800.000
Eigenaar 26	Gebr Blokland	€ 362.850
Eigenaar 27	Gemeente H-G	€ 2.544.850
TOTAAL		€ 4.521.640

Voor een nadere detaillering van de inbrengwaarden wordt verwezen naar bijlage 2. De totale inbrengwaarde van € 4.521.640 is inclusief een bedrag van € 699.000 voor de te amoveren opstallen en een bedrag van € 53.000 voor sloopkosten.

5 Bijzondere voorwaarden taxatie

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

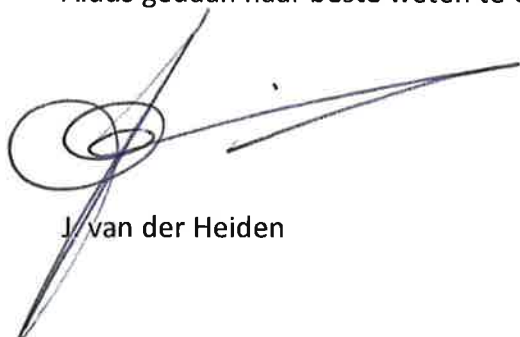
- a. of de bodem van het te taxeren object verontreinigd is;
- b. of zich milieu belastende stoffen in, op, aan of onder het te waarderen object bevinden;
- c. of anderszins (mogelijk) schadelijke stoffen zoals bijvoorbeeld asbest houdende materialen in het te waarderen object gebruikt of verwerkt zijn.

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, 7 december 2015



J. van der Heiden

BIJLAGEN

Bijlage 1: Exploitatiegebied + eigendomssituatie

Bijlage 2: Overzicht Inbrengwaarden

Bijlage 1

Hardinxveld-Giessendam

Exploitatieplan

LEGENDA

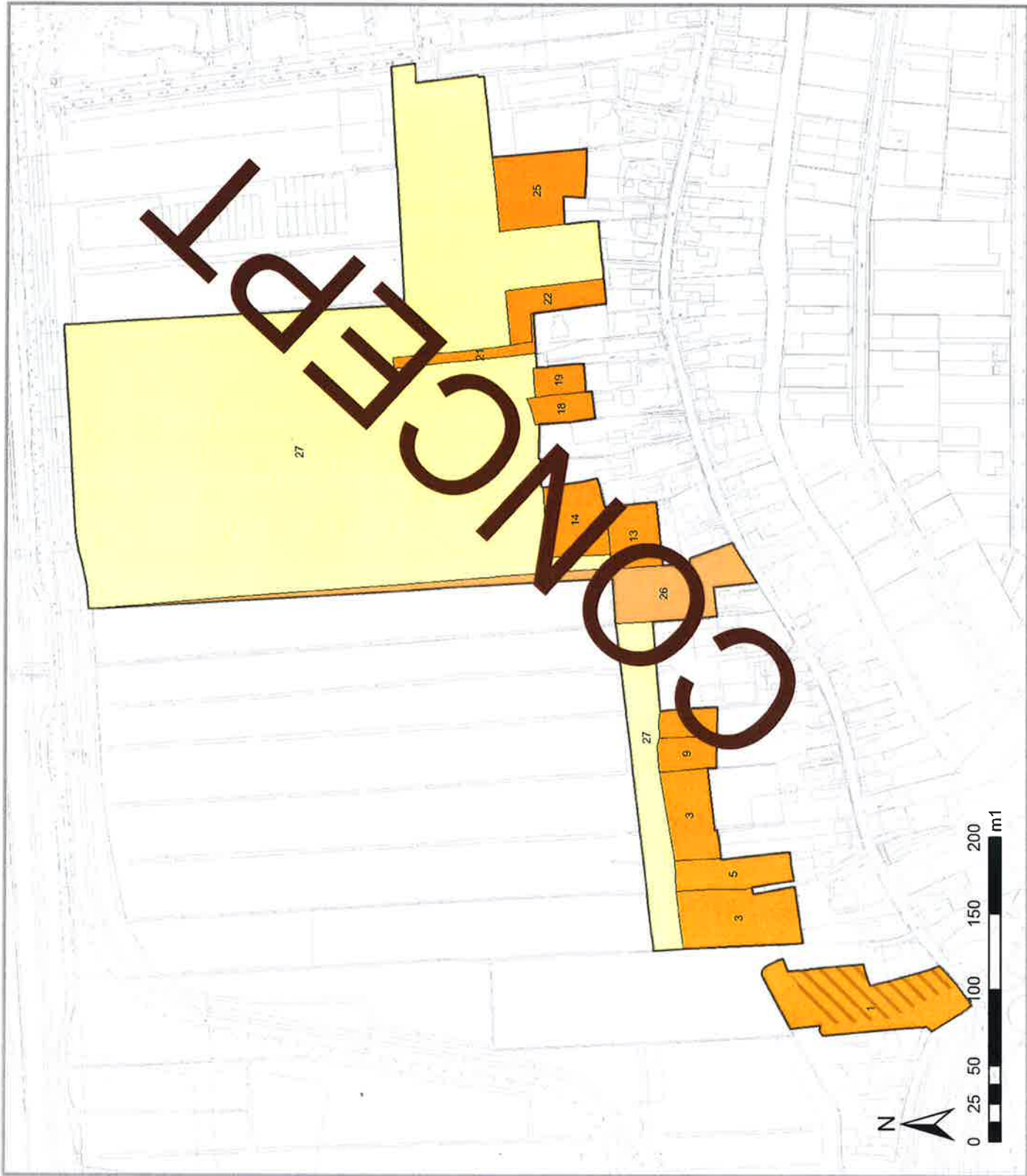
Eigendom

- Blokland
- Gemeente
- Particulieren
- niet taxeren*

Nummer	Eigenaar	Opp. (m²)
1	A.J. de Jong	4.650 *
3	J.W. de Bruin	2.905
3	J.W. de Bruin	1.821
5	erven D. Rijnmeester	1.551
9	A. Kleijn	825
10	J. de Bruin	705
13	A. Korevaar	1.382
14	T. Houweling	1.923
18	C. van der Aa	759
19	W.A. de Bruin	635
21	K.G. de Ruiter	697
22	A. Korrevaar (van Erk)	1.389
25	R. Vlot en zoon	2.673
26	Gebr. Blokland	4.260
27	Gemeente H-G	72.710

* Van deze kavel (oppervlak: 4.650 m²) blijft ca. 2.688 m² behouden. Dit deel wordt derhalve niet getaxeerd.

Tekeningnaam: eigendom
Datum: 26 november 2015



Bijlage 2

TAXATIE INBRENGWAARDEN EXPLOITATIEPLAN DE BLAUWE ZOOM

Naam	Woonadres	Adres	grond						opstallen		TOTAAL EIGENAAR	opmerkingen				
			opp	tuin opp €	tuin waarde €	opp	erf waarde €	opp	weiland waarde €	totaal			waarde	sloop- kosten		
Eigenaar 1	A.J. de Jong	Buitendams 500 Buitendams 498b	1962	962	72.150				1.000	35.000	107.150		107.150	een deel van perceel is buiten taxatie gelaten		
Eigenaar 3	J.W de Bruin	B 494b bij B 466a	4726	542	40.650				4.184	146.440	187.090		187.090			
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	825		-				825	28.875	28.875		28.875	uitbreiding: extra kosten opstallen en sloop		
Eigenaar 10	J. de Bruin	Pr Hendrikstr H- bij B 474	705		-				705	24.675	24.675		24.675			
Eigenaar 13	A. Korevaar	Damstraat H-G bij B 458	1382		-		1.382	69.100		-	69.100	40.000	10.000			
Eigenaar 14	T. Houweling	B 450	1923		-			-	1.923	67.305	67.305	10.000	2.000			
Eigenaar 18	C. van der Aa	Schapedrift H-G bij B 444	759		-		759	37.950		-	37.950	4.000	1.000			
Eigenaar 19	W.A. de Bruin	Grutto H-G bij B 438	635		-		635	31.750		-	31.750	20.000	5.000			
Eigenaar 21	K.G. de Ruiter	B 430	697		-			-	697	24.395	24.395		24.395			
Eigenaar 22	A. Korevaar (van Erk Hoogblokland	bij B 428	1389	450	33.750		450	22.500	489	17.115	73.365		73.365	(*)		
Eigenaar 25	R. Vlot en zoon	B 410	2673		-			-			380.000	400.000	20.000			
Eigenaar 26	Gebr Blokland		4260		-			-	3.510	122.850	122.850	225.000 (incl 750m2)	15.000			
Eigenaar 27	Gemeente H-G		72710		-			-	72.710	2.544.850	2.544.850		2.544.850			
													3.769.640	699.000	53.000	4.521.640

(*) De opstallen zijn gesloopt sinds de laatste taxatie van februari 2014. Op grond van artikel 6.2.3. Bro behoren de waarde van de opstallen die dienen te worden gesloopt en ook de sloopkosten tot de inbrengwaarde, ook indien deze kosten reeds zijn gemaakt.

(*) De opstellen zijn gesloopt sinds de laatste taxatie van februari 2014. Op grond van artikel 6.2.3. Bro behoren de waarde van de opstallen die dienen te worden gesloopt en ook de sloopkosten tot de inbrengwaarde, ook indien deze kosten reeds zijn gemaakt.