
Aan : De heer mr. T.E.P.A. Lam

Betreft: : Gevolgen uitspraak 11 juli 2018 voor de taxatie inbrengwaarde Bedrijvenpark
Ambachtsezoom

Opgesteld door : ir. F.C.L.G. Schavemaker en ir. T.A. te Winkel

In de uitspraak van de Afdeling is op een aantal punten aangegeven dat de uitgangspunten van het taxatierapport onvoldoende inzichtelijk zijn. Hieronder zijn specifieke delen van deze uitspraak geciteerd, waarna vervolgens is aangegeven wat daarvan de gevolgen zijn:

Inbrengwaarde De Baak 26 en 30

Door de Afdeling is voor de locaties De Baak 26 en De Baak 30 het volgende overwogen: *“49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs – maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoop(som)(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013,). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.”*

Op basis van bovenstaande rechtsoverweging zou de conclusie kunnen worden getrokken dat de Afdeling stelt dat bij de waardering van opstallen die in het verleden zijn aangekocht om de ontwikkeling mogelijk te maken en die bijvoorbeeld vanwege asbestproblemen en vandalisme zijn gesloopt enkel kan worden uitgegaan van de waarde van de gronden op de peildatum van het exploitatieplan. Deze conclusie zou getrokken kunnen worden omdat in de uitspraak staat aangegeven dat moet worden uitgegaan van de verkeerswaarde op de peildatum. Nu op de peildatum de bebouwing reeds was geamoveerd, zou deze niet meer in de waardering kunnen worden betrokken. Taxateurs zijn echter van oordeel dat dit een verkeerde interpretatie is van deze uitspraak. Naar oordeel van de taxateurs dient de uitspraak als volgt te worden geïnterpreteerd:

- a) Onvoldoende is gemotiveerd hoe de gebruikswaarde zich verhoudt tot de complexwaarde en waarom de grondwaarde afwijkt van de complexwaarde.
- b) Dat de Afdeling wil weten wat de inbrengwaarde van deze aankoop zou zijn indien deze per peildatum had plaatsgevonden, terwijl de gehanteerde onafhankelijke taxaties een andere peildatum hadden.

Dit houdt dan ook in dat er voor de waardering dient te worden uitgegaan van een reconstructie van de aanwezige opstallen. Dat deze opstallen in de waardering dienen te worden meegenomen volgt naar oordeel van de taxateurs onder andere uit:

- a) Uit de uitspraak Oss blijkt dat de Afdeling het opnemen van kosten uit het verleden niet afwijst, maar de raad zal wel aannemelijk moeten maken dat er een causaal verband bestaat tussen de gemaakte kosten en het plan.
- b) In de Wro staat in artikel 6.13 lid 5 opgenomen dat gronden die zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, ook op volledige schadeloosstelling kunnen worden ingebracht. Indien voor het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de huidige situatie, waarbij er geen opstallen meer zijn, is deze schadeloosstelling nihil, waardoor de gemeente de schadeloosstelling niet meer als verhaalbare kosten zou kunnen opvoeren. Dit terwijl deze kosten wel gemaakt zijn om het plan te realiseren en conform artikel 6.13 lid 5 mogen worden opgevoerd. Om deze kosten dan ook per peildatum inzichtelijk te maken, is een fictieve reconstructie nodig van de onroerende zaak.
- c) Uit de toelichting op de regeling plankosten exploitatieplan¹ blijkt dat de kosten voor reeds gesloopte opstallen van belang zijn. Onder de toelichting op product 4 Civiele en cultuurtechniek staat onder 4.2 (blz. 30 van de toelichting) letterlijk opgenomen: *“Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeente een pand drie jaar geleden heeft gekocht in verband met de grondexploitatie en dat direct heeft gesloopt vanwege asbestproblemen en om vandalisme te voorkomen. Als drie jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het pand niet meer aan. Hij zou de grond dan als de maagdelijke grond kunnen taxeren. Dat is in dat geval echter onjuist, omdat het pand is verworven met het oog op de in het exploitatieplan voorziene grondexploitatie”*.
- d) De Afdeling heeft niet expliciet aangegeven dat bij het bepalen van de inbrengwaarde de gesloopte opstallen niet mochten worden meegenomen. Indien de Afdeling van oordeel zou zijn dat dit niet mogelijk was, zou ze dit expliciet hebben aangegeven.

Het causale verband tussen de aankoop/sloop en de voorgenomen planontwikkeling is als volgt:

- Eind 2002 heeft de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht besloten om binnen het plangebied Ambachtsezoom, bruto circa 30 ha groot, een bedrijventerrein te ontwikkelen. Het terrein is bedoeld voor gemengde bedrijvigheid, logistieke bedrijvigheid, kleinschalige zelfstandige kantoren, voor gebruikers met een gecombineerde behoefte aan kantoren en bedrijfsruimte en voor woon-/werkunits.
- Het terrein maakte eerder deel uit van een groter gebied waarop land- en tuinbouw plaatsvond, deels in kassen. Recent is een groot deel van de land- en tuinbouw vervallen vanwege de ontwikkeling van de woningbouwlocatie De Volgerlanden met circa 4.800 woningen, deels nog in aanbouw. Ten gevolge van deze ontwikkeling is een nieuwe ontsluiting richting de A16 gerealiseerd: de Ambachtsezoom. Deze ontsluiting, aan de noordzijde van onderhavig plangebied, biedt de mogelijkheid om het nieuwe bedrijventerrein goed te ontsluiten in de richting van de nabijgelegen Rijksweg A16.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) opgesteld, dat op 10 februari 2010 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Op basis van dit SPVE is vervolgens een Stedenbouwkundig Plan opgesteld. Dit plan is in de zomer van 2011 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de plannen voor de voorgenomen ontwikkeling al van ruim voor de aankoop stammen. Aangezien de voormalige opstallen niet passen binnen deze plannen, was de aankoop van deze opstallen noodzakelijk voor de planrealisatie. Vervolgens zijn de panden gesloopt om vandalisme als gevolg van de leegstand te voorkomen. Hiermee is er een causaal verband tussen de aankoop/sloop van de opstallen en de voorgenomen planontwikkeling, waardoor deze kosten ook aan het plan kunnen worden toegerekend.

¹ Deze regeling heeft echter alleen tot doel om een forfaitair bedrag voor de plankosten te bepalen. Derhalve kan geen rechtstreekse werking aan deze bepalingen worden toegekend voor het bepalen van de inbrengwaarde, omdat de daarvoor relevante regelgeving is opgenomen in de Wro / Bro. Wel komt dit voorbeeld goed overeen met onderhavige casus.

Gelet op het feit dat de onroerende zaak is aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling en deze aankoop en sloop noodzakelijk waren, heeft voor het ramen van de inbrengwaarde per peildatum dan ook een fictieve reconstructie plaatsgevonden van de onroerende zaken die in de oorspronkelijke aankoop waren betrokken, om de inbrengwaarde per heden te bepalen.

Indien naar de oorspronkelijke taxaties wordt gekeken, blijkt dat beide locaties op basis van volledige schadeloosstelling zijn aangekocht². Deze schadeloosstelling is per peildatum aankoop als volgt getaxeerd:

Uit de oorspronkelijke onafhankelijke taxatie van De Baak 26 (2005) blijkt dat de waarde als volgt was:

| Bij aankoop | € |
|--------------------|--------------|
| Grondwaarde | € 469.000,00 |
| Opstallen | € 307.500,00 |
| Schadeloosstelling | € 196.000,00 |
| | € 972.500,00 |

Voor de locatie De Baak 30 (2003) blijkt dat de schadeloosstelling oorspronkelijk als volgt onafhankelijk was getaxeerd.

| Bij aankoop | € |
|--------------------|----------------|
| Grondwaarde | € 614.033,00 |
| Opstallen | € 545.083,00 |
| Schadeloosstelling | € 687.500,00 |
| | € 1.846.616,00 |

In de bijlage van deze notitie zijn twee rekenbladen toegevoegd, waarin door taxateurs is berekend wat de inbrengwaarde per peildatum zou zijn. Hierbij is als eerste gekeken of de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs, dan wel aan de feitelijke gebruiksmogelijkheden. Hieruit volgt voor beide locaties dat de onroerende zaken de hoogste waarde ontleenden aan de feitelijke gebruiksmogelijkheden. Deze waarde is hoger dan de complexwaarde van ruwe bouwgrond.

Met betrekking tot de verwijzing van de Afdeling naar haar eerdere uitspraak van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440, wordt opgemerkt dat de feiten en omstandigheden hier anders liggen. De uitspraak uit 2013 gaat over de vraag in hoeverre er bij onbebouwde gronden binnen een complexwaarde afwijkingen mogelijk zijn. In onderhavig geval zijn de gronden bebouwd. Voor bebouwde gronden dient de vergelijking gemaakt te worden tussen de waarde op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden (grond en opstallen) en de complexwaarde. Hierdoor kan de gebruikswaarde van de grond als gevolg van de gebruiksmogelijkheden van de opstallen afwijken van de complexwaarde. Hierbij is het dan ook mogelijk dat de gebruikswaarde van de grond lager is dan de complexwaarde, indien de totale gebruikswaarde van de grond met opstallen hoger is dan de complexwaarde. Het is echter ook mogelijk dat de gebruikswaarde van de grond hoger is dan de complexwaarde, indien het bebouwde object een woning betreft. Nu bij de waardering is uitgegaan van een fictieve reconstructie en de onroerende zaak dan ook als bebouwd object is gewaardeerd, kan de gebruikswaarde van de grond afwijken van de complexprijs, waarbij de gebruikswaarde van het geheel hoger is dan de complexprijs.

² Op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro kunnen locaties die op basis van volledige schadeloosstelling zijn aangekocht, op basis van volledige schadeloosstelling worden ingebracht.

Voor het bepalen van de schadeloosstelling is voor De Baak 26 en 30 uitgegaan van reconstructie. Dit is gedaan omdat er alleen in uitzonderlijke gevallen reden is voor liquidatie. Op basis van de taxatierapporten hebben de taxateurs onvoldoende informatie om te motiveren dat er sprake is van een bijzonder geval, waardoor zij niet kunnen motiveren dat liquidatie voor de hand zou liggen. Daarnaast beschikken ze niet over de bedrijfsgegevens van de eigenaar, zodat de kosten van een liquidatie ook feitelijk niet kunnen worden berekend.

In tegenstelling tot de eerdere taxatie, waarbij de sloopkosten in het exploitatieplan door de gemeente waren geraamd, hebben de taxateurs deze thans zelf geraamd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de kengetallen zoals gepubliceerd op bouwkostenkompas, aangevuld met de ervaring van andere projecten. Hierdoor wijken deze ramingen af van eerder gehanteerde ramingen. Hieronder volgt de samenvatting per locatie:

De Blaak 26

| Recapitulatie | | | | | | | Totaal bedragen |
|---------------|---------------------------------------|--|--|--|--|---|-----------------|
| | | | | | | | |
| | Waarde grond | | | | | € | 250.000 |
| | Waarde opstallen | | | | | € | 294.800 |
| | Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | | | | | € | 261.350 |
| | Sloopkosten | | | | | € | 23.147 |
| | | | | | | € | - |
| | Totaal Inbrengwaarde | | | | | € | 829.297 |
| | Afgerond | | | | | € | 830.000 |

De Baak 30

| Recapitulatie | | | | | | | Totaal bedragen |
|---------------|---------------------------------------|--|--|--|--|---|------------------|
| | | | | | | | |
| | Waarde grond | | | | | € | 696.600 |
| | Waarde opstallen | | | | | € | 421.600 |
| | Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | | | | | € | 393.400 |
| | Sloopkosten | | | | | € | 97.598 |
| | | | | | | | |
| | Totaal Inbrengwaarde | | | | | € | 1.609.198 |
| | Afgerond | | | | | € | 1.610.000 |

Waardering van de locatie De Baak 28 (Baan)

Met de locatie van Baan is door de Afdeling het volgende overwogen: *49.8. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad ook hier onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de gronden van [appellant sub 2C] niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m².*

1. De gebruikswaarde van Baan is in het taxatierapport inbrengwaarde als volgt bepaald:

| Onderdeel | Grootte | eenheid | €/ eenheid | € |
|------------------|---------|----------------|------------|--------------|
| Woning | 120 | m ² | | € 250.000,00 |
| Loods | 450 | m ² | € 150,00 | € 67.500,00 |
| Loods | 375 | m ² | € 150,00 | € 56.250,00 |
| Rijbak | | | | € 12.500,00 |
| | | | | |
| Totaal opstallen | | | | € 386.250,00 |

| | | | | |
|-------------------------------------|--------|----------------|---------|--------------|
| Bouwblok, incl. omgevingsvergunning | 10.000 | m ² | | € 250.000,00 |
| Rest (huiskavel) | 9.455 | m ² | € 12,50 | € 118.187,50 |
| Totaal grond | | | | € 368.187,50 |
| Totaal | 19.455 | m ² | | € 754.437,50 |
| Totaal per m ² | | | | € 38,78 |

- De complexwaarde van onbebouwde gronden bedraagt € 40,00 per m², voor 19.455 m² uitmakende een bedrag van € 778.200,00.
- De sloopkosten van het eigendom van Baan zijn door taxateurs als volgt geraamd³

| Omschrijving | Aantal | Eenheid | Kosten per eenheid | Totaal |
|--------------|--------|----------------|--------------------|-------------|
| Woonhuis | 120 | m ² | € 60,00 | € 7.200,00 |
| Loods | 450 | m ² | € 8,00 | € 3.600,00 |
| Loods | 375 | m ² | € 17,50 | € 6.562,50 |
| Totaal | | | | € 17.362,50 |

- Inbrengwaarde van Baan op basis gebruikswaarde volgens het oorspronkelijke inbrengwaarde-rapport (met gewijzigde sloopkosten):

| Omschrijving | Bedrag |
|----------------------|--------------|
| Waarde gronden | € 368.187,50 |
| Waarde opstallen | € 386.250,00 |
| Kosten vrijmaken | € 75.000,00 |
| Kosten sloop | € 17.362,50 |
| Totaal inbrengwaarde | € 846.800,00 |

- Op het moment dat de complexwaarde van de onbebouwde grond hoger ligt dan de huidige gebruikswaarde van de grond en opstallen, zal een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering uitgaan van de complexwaarde, waarbij hij de kosten die noodzakelijk zijn om tot deze complexwaarde te komen in mindering zal brengen. Dit omdat de complexwaarde betrekking heeft op onbebouwde gronden en het te taxeren object bebouwd is. In onderhavig geval bedraagt de waarde dan ook € 778.200,00 - € 17.362,50 = € 760.837,50. Deze waarde ligt hoger dan de gebruikswaarde van € 368.187,50 + € 386.250,00 is € 754.437,50, waardoor de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexwaarde minus de sloopkosten. Indien wordt uitgegaan van deze complexwaarde zakken de opstallen door de grond.

³ Zie eerdere opmerking raming sloopkosten

6. Deze berekening is als volgt:

| Omschrijving | Bedrag |
|----------------------|--------------|
| Waarde gronden | € 760.837,50 |
| Waarde opstallen | - |
| Kosten vrijmaken | € 75.000,00 |
| Kosten sloop | € 17.362,50 |
| Totaal inbrengwaarde | € 853.200,00 |

7. Op basis van bovenstaande vergelijkingen is de inbrengwaarde op basis van de voorgenomen ontwikkeling het hoogst. Het verschil tussen deze uitkomsten en het oorspronkelijke taxatierapport wordt veroorzaakt doordat thans is uitgegaan van eigen kengetallen voor de sloop en niet van de door de gemeente geraamde.
8. Gelet op het feit dat de sloopkosten slechts circa 2% bedragen van de waarde en het waardeverschil tussen beide berekeningen minder dan 1% bedraagt, vallen deze verschillen alle binnen de taxatiemarges. De taxateurs hebben zich dan ook afgevraagd in hoeverre in dit specifieke geval een redelijk handelend en denkend koper de sloopkosten wel in mindering zou brengen op de complexprijs. Immers, doordat de onroerende zaak bebouwd is, bieden deze opstallen ook de mogelijkheid om tijdelijke inkomsten te genereren. Op basis van de Wro/Ow dient voor het bepalen van de inbrengwaarde te worden uitgegaan van de werkelijke waarde. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. Ondanks het feit dat het in mindering brengen van de sloopkosten rekenkundig juist is, zijn taxateurs van oordeel dat een redelijk handelend koper en verkoper, gelet op het beperkte verschil, in dit geval deze kosten niet in mindering zouden brengen op de waarde. Derhalve komen de taxateurs tot de volgende finale waardering:

| Omschrijving | Bedrag |
|----------------------|--------------|
| Waarde gronden | € 778.200,00 |
| Waarde opstallen | - |
| Kosten vrijmaken | € 75.000,00 |
| Kosten sloop | € 17.362,50 |
| Totaal inbrengwaarde | € 870.562,50 |

Recapitulatie

Herziene inbrengwaarde De Baak 26:

| Recapitulatie | | | | | | | | Totaal bedragen | |
|---------------|---------------------------------------|--|--|--|--|--|--|-----------------|----------------|
| | | | | | | | | € | 250.000 |
| | Waarde grond | | | | | | | € | 294.800 |
| | Waarde opstallen | | | | | | | € | 261.350 |
| | Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | | | | | | | € | 23.147 |
| | Sloopkosten | | | | | | | € | - |
| | | | | | | | | | |
| | Totaal Inbrengwaarde | | | | | | | € | 829.297 |
| | Afgerond | | | | | | | € | 830.000 |

De herziene taxatie van de locatie De Baak 30 is als volgt:

| Recapitulatie | | | | | | | Totaal bedragen |
|---------------|---------------------------------------|--|--|--|--|--|-----------------|
| | | | | | | | |
| | Waarde grond | | | | | | € 696.600 |
| | Waarde opstallen | | | | | | € 421.600 |
| | Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | | | | | | € 393.400 |
| | Sloopkosten | | | | | | € 97.598 |
| | | | | | | | |
| | Totaal Inbrengwaarde | | | | | | € 1.609.198 |
| | Afgerond | | | | | | € 1.610.000 |

De herziene inbrengwaarde van De Baak 28 (Baan) bedraagt:

| Omschrijving | Bedrag |
|-----------------------------|---------------------|
| Waarde gronden | € 778.200,00 |
| Waarde opstallen | - |
| Kosten vrijmaken | € 75.000,00 |
| Kosten sloop | € 17.362,50 |
| Totaal inbrengwaarde | € 870.562,50 |

| Berekening inbrengwaarde | |
|--------------------------|------------------------------|
| Algemeen | |
| Opdrachtgever: | Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht |
| Project: | Inbrengwaarde De Baak 30 |
| Dossier: | 1975.2 |
| Datum: | 20 september 2018 |
| Status: | Concept |

| Vermogensschade | | | | | | |
|---|-------------|----------------|-------------------|-----------|-----------|-------------|
| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
| Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik | | | | | | |
| <i>Opstallen</i> | | | | | | |
| <i>Woning</i> | 670 | m ³ | € 400 | € 268.000 | | |
| Breedkappers incl. voorzieningen en bedrijfsruimte (restwaarde) | 10.240 | m ² | € 15 | € 153.600 | | |
| Subtotaal | | | | | € 421.600 | |
| <i>Grond</i> | | | | | | |
| Toeslag bedrijfswoning | 1000 | m ² | | € 75.000 | | |
| Agrarische grond | 17.760 | m ² | € 35 | € 621.600 | | |
| Subtotaal | | | | | € 696.600 | |
| Totaal | | | | | | € 1.118.200 |
| Werkelijke waarde op basis complexprijs | | | | | | |
| | 17.760 | m ² | 40 | € 710.400 | | |
| | | | | | | € 710.400 |
| Totaal vermogensschade (hoogste beide varianten) | | | | | | € 1.118.200 |
| Afgerond | | | | | | € 1.118.000 |

| Investeringschade/inkomenschade | | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------|--------|-------------|-------------|----------|
| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal | |
| aankoopkosten vervangend bedrijf | | | | | | | |
| Vervangend bedrijf | 1 | post | € 1.500.000 | | € 1.500.000 | | |
| Totale investering | | | | | | € 1.500.000 | |
| Af: vrijkomend kapitaal | | | | | | € 1.118.200 | |
| Resteert meer te investeren | | | | | | € 381.800 | |
| Jaarlijks nadeel | | | | | | | |
| Resteert meer te investeren | 5,00% | over resterende investering | | | | | € 19.090 |
| voordeel nieuw voor oud | 0% | | | | | | |
| Totale investeringsschade | 10 | jaar | | | | € 190.900 | |

| Overige schaden | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|---------|-------------------|--------|-----------|-----------|
| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
| Aankoopkosten | | | | | | |
| Aankoopkosten notaris en makelaar | 2,50% | | € 1.500.000 | | € 37.500 | |
| Aanpassingskosten bedrijf en wonin | | | | | € 50.000 | |
| bodemonderzoek | 1 | post | € 15.000 | | € 15.000 | |
| Aanloop- en stagnatieschade | 1 | post | € 50.000 | | € 50.000 | |
| verhuiskosten | 1 | post | € 15.000 | | € 15.000 | |
| Deskundigenkosten | 1 | post | € 35.000 | | € 35.000 | |
| Totaal overige schaden | | | | | | € 202.500 |
| Kostenposten P.M. | | | | | | |

| Sloopkosten | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|----------------|-------------------|--------|-----------|----------|
| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
| woonhuis | 231 | m ² | € 58 | | € 13.398 | |
| Glas | 10.000 | m ² | € 8 | | € 80.000 | |
| bedrijfsruimte | 240 | m ² | € 17,5 | | € 4.200 | |
| Totaal overige schaden | | | | | | € 97.598 |
| Kostenposten P.M. | | | | | | |

| Recapitulatie | | Totaal bedragen |
|---------------------------------------|--|-----------------|
| Waarde grond | | € 696.600 |
| Waarde opstallen | | € 421.600 |
| Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | | € 393.400 |
| Sloopkosten | | € 97.598 |
| Totaal Inbrengwaarde | | € 1.609.198 |
| Afgerond | | € 1.610.000 |

Berekening inbrengwaarde

Algemeen

| | |
|----------------|------------------------------|
| Opdrachtgever: | Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht |
| Project: | Inbrengwaarde De Baak 26 |
| Dossier: | 1975.2 |
| Datum: | 20 september 2018 |
| Status: | Concept |

Vermogensschade

| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
|---|-------------|----------------|-------------------|--------------|-----------|-----------|
| Werkelijke waarde op basis voormalig gebruik | | | | | | |
| <i>Opstallen</i> | 458 | m ³ | € 400 | € 183.200,00 | | |
| Paardenschuur | 300 | m ² | € 150 | € 45.000,00 | | |
| stro opslag | 144 | m ² | € 150 | € 21.600,00 | | |
| gierkelder | | | | € 10.000,00 | | |
| loods | 355 | m ² | | € 15.000,00 | | |
| paardenbak | | | | € 15.000,00 | | |
| Overige voorzieningen | | | | € 5.000,00 | | |
| Subtotaal | | | | | € 294.800 | |
| <i>Grond</i> | | | | | | |
| grond | | | | € 250.000 | | |
| Subtotaal | | | | | € 250.000 | |
| Totaal | | | | | | € 544.800 |
| Werkelijke waarde op basis complexprijs | | | | | | |
| | - | 0 | 40 | € - | | |
| | | | | | | € - |
| Totaal vermogensschade (hoogste van beide varianten) | | | | | | € 544.800 |
| Afgerond | | | | | | € 545.000 |

Investeringschade/inkomensschade

| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal | |
|---|-------------|-----------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|----------|
| aankoopkosten vervangend bedrijf | | | | | | | |
| Vervangend bedrijf | 1 | post | € 750.000 | | € 750.000 | | |
| Totale investering | | | | | | € 750.000 | |
| Af: vrijkomend kapitaal | | | | | | € 544.800 | |
| Resteert meer te investeren | | | | | | € 205.200 | |
| Jaarlijks nadeel | | | | | | | |
| Resteert meer te investeren | 5,00% | over resterende investering | | | | | € 10.260 |
| Voordeel nieuw voor oud | 0% | | | | | | |
| Totale investeringschade | 10 | jaar | | | | € 102.600 | |

Overige schaden

| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
|--|-------------|---------|-------------------|--------|-----------|-----------|
| Aankoopkosten | | | | | | |
| Aankoopkosten notaris en makelaar | 2,50% | | € 750.000 | | € 18.750 | |
| Aanpassingskosten vervangende woning / bedrijf | | | | | € 50.000 | |
| bodemonderzoek | 1 | post | € 15.000 | | € 15.000 | |
| Aanloop- en stagnatieschade | 1 | post | € 50.000 | | € 25.000 | |
| verhuiskosten | 1 | post | € 15.000 | | € 15.000 | |
| Deskundigenkosten | 1 | post | € 35.000 | | € 35.000 | |
| Totaal overige schaden | | | | | | € 158.750 |
| Kostenposten P.M. | | | | | | |

Sloopkosten

| | Hoeveelheid | Eenheid | Prijs per eenheid | Bedrag | Subtotaal | Totaal |
|-------------------------------|-------------|----------------|-------------------|--------|-----------|----------|
| Woonhuis | 158 | m ² | € 58 | | € 9.164 | |
| Schuur | 300 | m ² | € 17,5 | | € 5.250 | |
| Stro opslag | 144 | m ² | € 17,5 | | € 2.520 | |
| Loods | 355 | m ² | € 17,5 | | € 6.213 | |
| Totaal overige schaden | | | | | | € 23.147 |
| Kostenposten P.M. | | | | | | |

Recapitulatie

| | Totaal bedragen |
|---------------------------------------|-----------------|
| Waarde grond | € 250.000 |
| Waarde opstallen | € 294.800 |
| Kosten vrijmaken / schadeloosstelling | € 261.350 |
| Sloopkosten | € 23.147 |
| | € - |
| Totaal Inbrengwaarde | € 829.297 |
| Afgerond | € 830.000 |