Rijk taxateurs | adviseurs | rentmeesters B.V.
[illegible]
www.rijk.eu
IBAN [illegible] RABO 0373 9347 50
BIC RABONL2U
BTWnr NL 8158.78.989B.01
KvK Middelburg 220 61 206

memo

VERTROUWELIJK

Aan	: Gemeente Steenbergen
T.a.v.	: [redacted]
Van	: A.N. Rijk RT en C.J. van Driel RT
Onze referentie	: ANR/16.339/cj
Datum	: 5 oktober 2016
Betreft	: Taxatie akkerbouwbedrijf Zeelandweg-Oost [redacted] en rekenblad t.b.v. realisatie nieuw bouwblok Oude Vlietpolderdijk te Steenbergen

---

Algemeen:
In opdracht van de gemeente Steenbergen heeft, ten behoeve van het vaststellen van de marktwaarde, op 15 juli 2016 de opname van het bestaande akkerbouwbedrijf van de familie Moors, gelegen aan de Zeelandweg-Oost [redacted] te Steenbergen plaatsgevonden. Tevens is op genoemde datum de gewenste locatie voor realisatie van het nieuwe bouwblok opgenomen, gelegen ten noordwesten van Fort Henricus aan de Oude Vlietpolderdijk te Steenbergen.

In bijgaande berekening is de taxatie van de marktwaarde van het bestaande bouwblok opgenomen alsook een berekening voor de realisatie van het nieuwe bouwblok aan de Oude Vlietpolderdijk te Steenbergen. Op verzoek van de gemeente Steenbergen is in de berekening de waardestijging van het nieuwe bouwblok, na aftrek van kosten, verrekend met de marktwaarde van het bestaande bouwblok. De financieringsschade en overige bijkomende kosten, zoals genoemd in het format van de berekening, zijn in dit rekenblad op verzoek van de gemeente Steenbergen niet meegenomen.
Om die reden betreft het uitdrukkelijk geen officiële onteigeningsberekening.

Zeelandweg-Oost [redacted] Steenbergen
Het getaxeerde betreft een bedrijfswoning met stenen landbouwschuur, machineberging, afdak, verhard buitenterrein, bijbehorende (onder)grond, dijk en een perceel landbouwgrond. Totale oppervlakte: 12.120 m².
Rekening houdend met de invloed van de nieuwe snelweg A4, het naastgelegen bedrijventerrein en de verwachtingswaarde van het perceel landbouwgrond, wordt het gehele object gewaardeerd op **€ 510.000,--**. Door veroudering is de marktwaarde ten opzichte van de vorige taxatie gedaald, maar in verband met toegepaste verbeteringen is de waarde gestegen, waardoor de waarde van de opstallen per saldo gelijk blijft. Doordat de oppervlakte van de grond na het definitief inmeten van Kadaster is vergroot, neemt de totale waarde van de grond toe.

Rijk taxateurs adviseurs rentmeesters

Nieuw bouwblok Oude Vlietpolderdijk:
De locatie voor het nieuwe bouwblok is gelegen aan de Oude Vlietpolderdijk, ten noordwesten van Fort Henricus, op het perceel bouwland kadastraal bekend: gemeente Steenbergen, sectie A, nummer 455. In deze taxatie wordt uitgegaan van een feitelijk en juridisch bouwrijp bouwblok van 01.00.00 hectare, welke wordt gewaardeerd op (afgerond) **€ 245.000,--**.
De agrarische grondprijs van deze locatie in huidige staat wordt gewaardeerd op **€ 80.000,--** per hectare. Dat betekent een waardestijging van **€ 165.000,--**. Zie bijgaand rekenblad.

Investeringen[redacted]:
De kosten voor het realiseren van een feitelijk en juridisch bouwrijp bouwblok zijn voor de [redacted] aanzienlijk groot. In bijgaande berekening zijn deze posten opgenomen onder de noemer 'Bijkomende schades', zijnde circa **€ 150.000,--**. Het verschil tussen bovengenoemde waardestijging en de post 'Bijkomende schades' is beperkt, zijnde **€ 15.000,--**.
Daar komt bij dat de financieringsschade en de overige bijkomende kosten, zoals genoemd in het format van het rekenblad, op verzoek van de gemeente Steenbergen niet zijn meegenomen. De [redacted] dient echter op de nieuwe locatie een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen te realiseren. De totale investering voor de nieuwbouw wordt ingeschat op ruim **€ 650.000,--**.

Specificatie investering:

Woning	500 m³	€ 500,00	€ 250.000,00
Garage/berging	75 m³	€ 200,00	€ 15.000,00
Machineberging/stalling	450 m²	€ 200,00	€ 90.000,00
Moderne bewaring (1.000 ton)	450 m²	€ 500,00	€ 225.000,00
Verharding	1.500 m²	€ 50,00	75.000,00
			€ 655.000,00

Gelet op de genoemde investeringen en de overige bijkomende kosten, zoals genoemd in het format, is de verwachting van ondergetekenden dat het voor de familie Moors een lastige zaak zal worden om te kunnen verplaatsen. De aankoopsom van het bestaande bedrijf en de waardestijging van de grond/het nieuwe bouwblok aan de Oude Vlietpolderdijk vallen geheel weg tegen alle investeringen en bijkomende schades die voor rekening van [redacted] komen ten behoeve van de verplaatsing en nieuwbouw.

Kwaliteitsverbetering:
Het toekomstige bedrijfsterrein direct gelegen aan de snelweg A4 betreft een zichtlocatie en is daardoor een uitstekende plek voor hoogwaardige bedrijven die gebaat zijn bij een professionele uitstraling. De huidige aanblik van de A4 bij de entree van Steenbergen, voldoet daar op dit moment helaas niet aan en dat is jammer voor een locatie als de onderhavige. Het boerenerf van de familie Moors verdient nu eenmaal geen schoonheidsprijs. Het geheel ziet er

NVM RECRON

rommelig uit, door allerlei materialen en materieel dat buiten opgeslagen en uitgestald is. In de polder valt deze aanblik wellicht niet zo op, maar momenteel doet het afbreuk aan het bedrijfsterrein en de plaats Steenbergen. Kortom; het schrikt potentiele kopers af. Aankoop en sloop van de bestaande bebouwing biedt de mogelijkheid om een hogere en marktconforme prijs voor zichtlocaties te bedingen, kans op snellere uitgifte, dus minder renteverliezen én extra bedrijfsterrein om uit te geven, waardoor (een deel van) de verwervingskosten kunnen worden terugverdiend. Dat het imago van Steenbergen een positieve impuls krijgt is niet in geld uit te drukken, maar het is wel degelijk belangrijk voor de reeds gevestigde bedrijven.

Waardeontwikkeling verkoopprijzen kavels:
In 2015 zijn door ondergetekenden de verkoopprijzen getaxeerd van de kavels, gelegen aan de Reinierpolder I (fase 2). In deze taxatie is rekening gehouden met het bestaande bouwblok van de familie Moors. Indien dit bouwblok kan worden gesaneerd, resulteert dat in een hogere waardering van de verkoopprijzen van twee kavels (zie bijgaande verkavelingstekening met in rood de aanpassingen). Ook de kavel van [redacted] wellicht voor circa 70% uitgeefbaar, is grond die extra kan worden uitgegeven tegen de prijs van € 125,-- per m^2.

Conclusie:
Gelet op het bovenstaande, zijn ondergetekenden van mening dat pogingen om het bedrijf van [redacted] aan te kopen en daarmee mogelijk te maken dat het verplaatst wordt naar een geschikte locatie in het buitengebied, een voor alle partijen uitstekende oplossing is.

Kruiningen, 5 oktober 2016

A.N. Rijk RT
beëdigd taxateur o.g.

ing. C.J. van Driel RT
beëdigd rentmeester NVR

Bijlagen:
- Concept rekenblad;
- Verkavelingstekening verkoopprijzen Reinierpolder I (fase 2).

NVM RECRON

concept rekenblad, d.d. 5 oktober 2016

Zeelandweg-Oost, Steenbergen **nr. 2006.034**

Steenbergen, E, 833	8.345 m²
Steenbergen, E, 834	2.790 m²
Steenbergen, Y, 646	636 m²
Steenbergen, Y, 1771	349 m²
	12.120 m²

I. Vermogensschade

Woonhuis	482 m³	€ 270,00	€ 130.140,00			
Garage/berging	75 m³	€ 100,00	€ 7.500,00			
Landbouwschuur	357 m²	€ 150,00	€ 53.550,00			
- toeslag bewaring (430 ton)	215 m²	€ 50,00	€ 10.750,00			
Wagenloods	147 m²					
Open loods	112 m²					
Sloop- en opruimkosten	259 m²			€	*25.000,00-*	
Verharding	1.200 m²	€ 10,00	€ 12.000,00			
ondergrond woonhuis	750 m²	€ 120,00	€ 90.000,00			
erf	4.250 m²	€ 25,00	€ 106.250,00			
grond met verwachtingswaarde	6.135 m²	€ 20,00	€ 122.700,00			
Dijk Y 646 en 1771	985 m²	€ 1,50	€ 1.477,50			
	12.120 m²			€	509.367,50	€ **510.000,00**

Door veroudering is de waarde tov vorige taxatie gedaald, maar ivm toegepaste verbeteringen is de waarde gestegen, waardoor de waarde van de opstallen per saldo gelijk blijft.
Doordat de oppervlakte van de grond na def. inmeten van Kadaster is vergroot, neemt de waarde van de grond toe.

II. Financieringsschade

Woning	485 m³			€	-	
Garage/berging	75 m³			€	-	
Bedrijfsgebouwen	600 m²			€	-	
Toeslag bewaring	430 ton			€	-	
				€	-	
Aftrek vrijkomend kapitaal				€	510.000,00-	
				€	510.000,00-	
Rente	6,0%	€	-			
Nieuw voor oud	-20%	€	-			
		€	-			
		€	-			
Factor	10			€	-	€ -

Nieuw bouwblok Oude Vlietpolderdijk (Kadastraal: Steenbergen, A, 455)

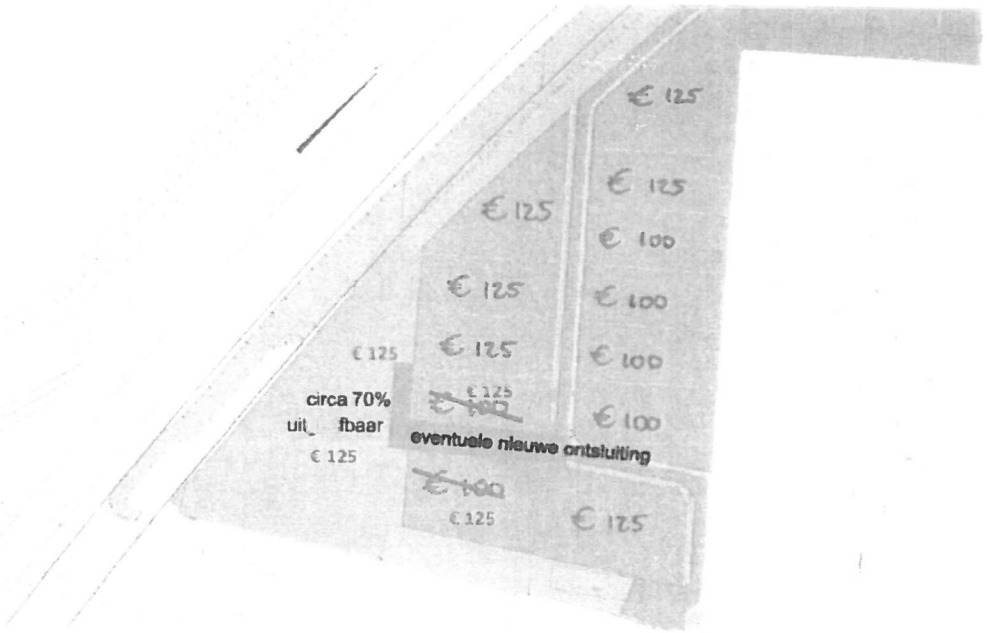
Getaxeerde waarde indien feitelijk + juridisch bouwrijp (bouwblok van 1 ha)

Ondergrond woonhuis	750 m²	€	120,00	€	90.000,00	
Erf	4.250 m²	€	25,00	€	106.250,00	
	5.000 m²	€	10,00	€	50.000,00	
	10.000 m²			€	246.250,00	
			afgerond	€	**245.000,00**	
Aftrek:						
Agrarische grondprijs	10.000 m²	€	8,00	€	80.000,00	
Waardestijging				€	**165.000,00**	
III. Bijkomende schades						
Vergunningen en leges nieuwbouw	bouwkosten		vast tarief	€	-	
	bouwkosten		0,0223%	€	-	
	welstand		0,0800%	€	-	
	toets bodemonderzoek			€	-	
Ontwerp woning en bedrijfsgebouwen	3,50%			€	-	
Landschappelijke inpassing				€	20.000,00	
Bodem en archeologische onderzoeken				€	5.000,00	
Planologische onderbouwing + procedure				€	10.000,00	
Nutsvoorzieningen	water	excl. BTW		€	70.000,00	
	elektra	excl. BTW		€	5.562,00	
	gas				-	
Aanleg nieuwe/extra dam				€	5.000,00	
Aanleg toegangspad				€	-	
Verplaatsing mestbassin excl. hekwerk	3.000 m³	€	10,00	€	30.000,00	
Opruimkosten bestaand bassin				€	5.000,00	
Verhuis- en herinrichtingskosten						
Woning				€	-	
Bedrijfsgebouwen				€	-	
Erfverharding	1.200 m²			€	-	
Tuinaanleg				€	-	
Financieringskosten				€	-	
Taxatiekosten				€	-	
Deskundigenkosten					PM	
Belastingschade					PM	
				€	150.562,00	
			afgerond	€	**150.000,00**	
			Voordeel:	€	**15.000,00**	€ 15.000,00-
						€ **495.000,00**

Kruiningen, 5 oktober 2016

A.N. Rijk

C.J. van Driel

De taxatie heeft plaatsgevonden op basis van voorbehoud "schone grond" hetgeen moet blijken uit een bodemonderzoek. Volgens mededeling van de huidige eigenaar is er veel puin gebruikt voor de verharding van het erf.

Verkavelingstekening Reinierpolder I (fase 2)