

## WAARDERING PER BESTEMMING

Bepaling “normwaarden” ten behoeve van  
nieuwe bestemmingen in het buitengebied Rijssen-Holten



**Uitgebracht aan:** Gemeente Rijssen-Holten,  
Mevrouw W. Weis en mevrouw A. Brinkhuis

**Uitgebracht door:** Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters B.V.  
De heer mr. H.J.A. van Hoogmoed RT en  
mr. S.G. van Hoogmoed, taxateur

Nijverdal, 8 maart 2013

**INHOUDSOPGAVE:**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING:</b>	<b>3</b>
	1.1. Opdracht:	3
	1.2. Procedure:	3
<b>2.</b>	<b>CORRESPONDENTIEGEGEVENS:</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>UITGANGSPUNTEN:</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>OVERWEGINGEN:</b>	<b>4</b>
	4.1. Agrarisch:	4
	4.2. Wonen (Rood-voor-Rood)	4
	4.3. Vab-locaties:	4
	4.4. Bedrijf:	5
	4.5. Verblijfsrecreatie:	5
	4.6. Bos/natuur:	6
<b>5.</b>	<b>TAXATIE PER BESTEMMING:</b>	<b>6</b>
	<b>Bijlage:</b>	<b>7</b>

## HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

### 1. INLEIDING:

#### 1.1. Opdracht:

Bij e-mail van 12 februari 2013 heeft mevrouw W. Weis van de gemeente Rijssen-Holten ([w.weis@rijssen-holten.nl](mailto:w.weis@rijssen-holten.nl), Postbus 244, 7460 AE Rijssen) aan ondergetekenden verzocht om een taxatie te maken van de (gemiddelde getaxeerde) waarden van nieuwe bestemmingen in het buitengebied.

Doel van de taxatie is aan de gemeente normen te bieden voor een rekenmethode die onder andere gebruikt kan worden bij realisatie van Rood-voor-Rood projecten, vrijkomende agrarische bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven en nieuwvestiging van bestemmingen in het buitengebied.

#### 1.2. Procedure:

Naar aanleiding van de verstrekte opdracht heeft op 18 februari 2013 een gesprek over de uitgangspunten van de taxatie plaatsgevonden tussen mevrouw Weis, haar collega mevrouw A. Brinkhuis en ondergetekenden.

Op 26 februari 2013 en op 8 maart 2013 is in concept gerapporteerd aan opdrachtgever.

### 2. CORRESPONDENTIEGEGEVENS:

mr. H.J.A. van Hoogmoed Register Taxateur en beëdigd rentmeester NVR  
ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam  
Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed, Certificaatnummer BV02.111.2336  
Kamer: Landelijk Vastgoed, Certificaatnummer LV02.111.1038

mr. S.G. van Hoogmoed, taxateur

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.  
Lage Esweg 18  
7441 AX Nijverdal

[www.hoogstate.nl](http://www.hoogstate.nl)

ons kenmerk: 13.1 Rijssen-Holten.

### 3. UITGANGSPUNTEN:

Voor onderhavige taxatie gelden de volgende uitgangspunten:

- a. ondergetekenden merken op dat het taxeren van "gemiddelden" een uit de aard van de zaak (wat) arbitraire wijze van waarden is, nu zich bij ieder voorkomend concreet geval omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op deze normwaarden;
- b. nu onderhavige taxatie gehanteerd zal worden voor toekomstig beleid is als peildatum gehanteerd: heden, februari 2013;
- c. getaxeerd is per bestemming, hierbij is uitgegaan van levering in volledig vrij te aanvaarden staat;
- d. als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat bodem en grondwater voor het beoogde gebruik geschikt zijn ("niet-verontreinigd");

## HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

- e. getaxeerd is exclusief eventueel verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting;
- f. getaxeerd is de “marktwaarde”. Voor de definitie van dit begrip is aansluiting gezocht bij de International Valuation Standards: *“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijk marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”*;
- g. geen onderscheid is gemaakt tussen het buitengebied van Rijssen en het buitengebied van Holten (en Dijkerhoek) nu een dergelijke differentiatie, ten opzichte van de getaxeerde gemiddelde waarden, niet meer oplevert dan schijnzekerheid.

### 4. OVERWEGINGEN:

#### 4.1. Agrarisch:

- h. de prijs van agrarische grond in Twente ligt relatief hoog, zo rond de € 6,50 tot € 7,00 per m<sup>2</sup> (bron: Boerderij.nl, grondprijzen Twente januari 2013);
- i. vanwege het doel van deze taxatie is door ondergetekenden voor de waardering van agrarische grond aansluiting gezocht bij de hoogste van deze grondprijzen;
- j. volgens opgave van opdrachtgever is een agrarisch bouwblok in het buitengebied standaard circa 1.00.00 hectare, waarbij kuilvoerplaten binnen 50 meter buiten het bouwblok mogen worden geplaatst;
- k. grond voor uitbreiding van dit agrarische bouwblok is door ondergetekenden getaxeerd op € 15,- per m<sup>2</sup>;
- l. agrarische erfgrond wordt niet “los” verhandeld. Daarom is aansluiting gezocht bij fiscale taxaties waarbij erfgrond doorgaans op € 15,- per m<sup>2</sup> wordt gewaardeerd, gebaseerd op uitsplitsing van de koopsommen van gehele boerderijen.

#### 4.2. Wonen (Rood-voor-Rood):

- m. voor de waardering van Rood-voor-Roodkavels waarbij compensatie op eigen terrein (slooplocatie) plaatsvindt, geldt dat een kavel in de praktijk doorgaans groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- n. worden recent verkochte Rood-voor-Roodkavels in het buitengebied via de “staffelmethode”, van een kavel in de orde van grootte van 3.500 m<sup>2</sup>, teruggerekend naar deze 1.000 m<sup>2</sup>, dan worden deze door ondergetekenden gewaardeerd op € 130.000,- (= € 130,- / m<sup>2</sup>);
- o. hierbij dient opgemerkt te worden dat de vraag naar bouw kavels in het buitengebied een dalende tendens kent en dat de handel daarin zich op dit moment op een (voorlopig) dieptepunt bevindt;
- p. er is mee gerekend dat kosten (technisch) bouwrijp maken nog in mindering komen op nagenoemde getaxeerde waarden;
- q. voor Rood-voor-roodkavels waarbij compensatie elders – bebouwde kom Rijssen, Holten of Dijkerhoek, aansluitend aan de bebouwde kom of lintbebouwing in buitengebied – plaatsvindt, geldt dat een kavel van 1.000 m<sup>2</sup> als relatief ruim aangemerkt moet worden. De waarde van deze kavels is getaxeerd op € 170.000,- (= € 170 / m<sup>2</sup>).

#### 4.3. Vab-locaties:

- r. bij waardering van de Vab-locaties (locaties vrijkomende agrarische bebouwing) is onderscheid gemaakt tussen “wonen met aanduiding bedrijf” en “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning”;
- s. bij eerstgenoemde variant vormt “wonen” de hoofdbestemming, waarbij de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing een specifieke, toegespitste bestemming krijgt. Door de woonbestemming mag ook burgerbewoning plaatsvinden zonder bedrijfsmatige

## HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

activiteiten; er is derhalve sprake van “wonen met een plus”. Voor de woonlocatie is gerekend met een kavel van 500 m<sup>2</sup> op € 90.000,-- (= € 180,-- / m<sup>2</sup>). De overige te bebouwen grond (lees: ondergrond) is gewaardeerd op € 60,-- per m<sup>2</sup>;

- t. voor de Vab-locatie “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning” geldt dat een toegespitste bedrijfsbestemming komt te gelden. Door de aanduiding als bedrijfswoning is burgerbewoning niet toegestaan. In de taxatie is daarom een differentiatie gemaakt tussen deze twee varianten. Of in de praktijk ook een verschil tussen beide Vab-locaties komt te gelden is grotendeels afhankelijk van de mate van handhaving door de gemeente Rijssen-Holten;
- u. voor beide Vab-locaties geldt dat de bedrijfsactiviteiten alleen mogen worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing. Het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing is niet toegestaan;
- v. de eerste 500 m<sup>2</sup> onder en rond de bedrijfswoning zijn gewaardeerd op € 50.000,-- (= € 100,-- / m<sup>2</sup>). De overige gronden (lees: bouwvlak) – waarop een toegespitste bedrijfsbestemming geldt – zijn gewaardeerd op € 40,-- per m<sup>2</sup>;
- w. nadere differentiatie tussen bijvoorbeeld kinderopvangbedrijf en landschapsonderhoudsbedrijf is niet opportuun; dit soort bedrijven zijn doorgaans enkel “rendabel” te exploiteren met veel eigen arbeid.

### 4.4. Bedrijf:

- x. de waardering van bedrijvenbestemming in het buitengebied is met name gericht op uitbreiding van bestaande bedrijven nu nieuwvestiging in het buitengebied volgens opdrachtgever niet wenselijk is;
- y. daarbij is aansluiting gezocht bij verplaatsing naar een bedrijventerrein als alternatief. De getaxeerde waarde van € 90,-- per m<sup>2</sup> ligt in dezelfde lijn als de door de gemeente Rijssen-Holten gehanteerde uitgifteprijsen;

### 4.5. Verblijfsrecreatie:

- z. voor verblijfsrecreatie geldt dat een onderscheid gemaakt dient te worden tussen verschillende vormen van recreatie, te weten (globaal): recreatiewoningen, kampeerterrein en groepsaccommodaties;
- aa. voorts dient een onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwvestiging van recreatie en uitbreiding van bestaande locaties;
- bb. voor recreatiewoningen is door ondergetekenden gerekend met kavels van rond de 600 m<sup>2</sup>. Uitgaande van een recreatieve bestemming waarbij permanente bewoning is uitgesloten zijn deze kavels getaxeerd op € 30.000,-- (= € 50,-- / m<sup>2</sup>). Deze taxatie geldt zowel voor nieuwvestiging als voor uitbreiding;
- cc. voor nieuw te vestigen kampeerterreinen of uitbreidingen van bestaande kampeerterreinen waarbij nieuwe voorzieningen moeten worden aangelegd is de prijs door ondergetekenden vastgesteld op een “agrarische waarde met plus”: € 10,-- per m<sup>2</sup>. Als sprake is van uitbreiding zonder dat daarvoor nieuwe voorzieningen hoeven te worden gerealiseerd kan gerekend worden met € 15,-- per m<sup>2</sup>;
- dd. groepsaccommodaties kunnen onder omstandigheden lucratief zijn, bijvoorbeeld in combinatie met vergadermogelijkheden. Het verdient dan ook aanbeveling om bij een concreet verzoek om vestiging/uitbreiding van een groepsaccommodatie een nadere taxatie op te laten maken. Voor een schatting van een gemiddelde prijs is aansluiting gezocht bij een “uitgeklede” bedrijfsbestemming als bedoeld onder punt u. van paragraaf 4.3. van dit rapport à € 40,-- per m<sup>2</sup>;
- ee. een laatste situatie betreft uitbreiding enkel voor de realisering van voorzieningen ten behoeve van bestaande recreatierreinen. Te denken valt aan toiletgroepen, zwembaden of een sportveldje. Nu deze vorm van exploitatie op zichzelf niet

## HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

winstgevend is, maar dienstbaar aan de recreatiebestemming is de waarde van deze gronden getaxeerd op € 10,-- per m<sup>2</sup>.

### 4.6. **Bos/natuur:**

ff. gronden met een bos- of natuurbestemming kennen geen lucratieve aanwending. Het is gebruikelijk deze gronden te waarderen tegen € 1,-- per m<sup>2</sup>.

## 5. **TAXATIE PER BESTEMMING:**

Bovenstaande overwegingen leiden tot de volgende "gemiddelde" taxaties per bestemming. Ondergetekenden tekenen daarbij nogmaals aan dat zich in voorkomende gevallen concrete redenen voor kunnen doen om af te wijken van deze standaardbedragen. Een op de situatie toegespitste taxatie zal dan noodzakelijk zijn.

<b>Bestemming</b>	<b>Waarde per m<sup>2</sup></b>	<b>Opmerkingen</b>
<u>Agrarisch</u>		
Agrarisch gebied	€ 7,--	
Agrarisch bedrijf	€ 15,--	
<u>Rood-voor-Rood</u>		
Compensatie op slooplocatie	€ 130,--	voor een kavel à 1.000 m <sup>2</sup>
Compensatie in/nabij kern	€ 170,--	voor een kavel à 1.000 m <sup>2</sup>
<u>Vab-locatie</u>		
Wonen met aanduiding bedrijf	€ 180,--	voor de woonkavel à 500 m <sup>2</sup>
Overige gronden	€ 60,--	ondergrond
Bedrijfswoning	€ 100,--	voor de woonkavel à 500 m <sup>2</sup>
Bedrijfsbestemming (toegespitst)	€ 25,--	overige gronden
<u>Bedrijf</u>		
Bedrijfsbestemming	€ 90,--	
<u>Verblijfsrecreatie</u>		
Recreatiewoningen	€ 50,--	uitgaande van kavel à 600 m <sup>2</sup>
Kampeerterrein (nieuw)	€ 10,--	
Kampeerterrein (uitbreiding)	€ 15,--	geen nieuwe voorzieningen
Groepsaccommodatie	€ 40,--	taxatie benodigd per casus
Realisering voorzieningen	€ 10,--	voorzieningen zonder uitbreiding capaciteit
<u>Bos/natuur</u>		
Bos- en natuurbestemming	€ 1,--	

**HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.**

Aldus gedaan in de maand februari 2013.

De taxateurs:

mr. H.J.A. van Hoogmoed RT

mr. S.G. van Hoogmoed

Bijlage:

- algemene uitgangspunten taxaties.

## **Bijlage 2: Notitie nevenactiviteiten op (voormalig) boerenerven**