



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project
"Trade Port Noord, Klaver 5" (Fase 1)
(gemeente Horst aan de Maas)



In opdracht van:

Gemeente Horst aan de Maas
Postbus 6005
5960 AA te Horst

Datum:

8 juni 2017

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxaties	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	5
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en peildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVV (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en 4-ogen principe	6
10. Vereisten NRVV buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
13. Concept en trackrecord	7
D. Waardering	8
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving exploitatieplan "Trade Port Noord", met Klaver 5 (Fase 1) op hoofdlijnen	9
2. Het gebied Venlo als logistieke hub	9
3. Het exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)	9
4. Planologie en wijziging	12
4.1 Vigerende bestemmingsplannen	12
4.1.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 1998"	12
4.1.2 Bestemmingsplan "Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum" (Partiële Herziening 2015 van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998")	13
4.2 Nieuwe planologie	15
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	16
2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	16
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	17
4. Quota, productierechten en milieueffecten	17
5. Bodem- en asbestverontreiniging	17
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	18
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	18
3. Monumenten	18
H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de waardering	
1. Juridische uitgangspunten	19
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	20
2.1 Algemeen over waarde e.a.	20
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	21
2.3 Waarderingsmethodieken	21
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	22
2.5 Schattingsonzekerheid	22

3. Grond en waardebe­paling	22
a. Waarderings­grondslag	22
b. Grond­waarde	22
c. Waarderings­methode	23
4. Bebouwd vast­goed en waardebe­paling	23
a. Bebouwd vast­goed	23
b. Waarderings­methode	24
I. Grond­markt	
1. Geraad­pleegde in­for­ma­tie	26
2. De in­vloed van de re­gie­voer­der	26
3. Markt­in­for­ma­tie	26
4. SWOT-analyse	28
J. Onder­bouw­ing waar­de­oor­deel ruwe bouw­grond	
1. Com­plex	29
2. Com­plex­prijs en bij­zon­dere ge­schik­theid	29
3. Toe­ge­paste me­tho­diek	29
4. Waarde­be­paling van­uit ana­lyse in ver­zoening	33

Bijlage

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is de gemeente Horst aan de Maas, per adres Postbus 6005, 5960 AA te Horst, vertegenwoordigd door R. van der Weerd.

Aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen is bij brief van 24 april 2017 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport betreffende de inbrengwaarde voor het Exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1), een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). Eerder al, op 6 april 2017, was een ondertekende akkoordverklaring van offerte aan taxateur overgelegd naar aanleiding van een uitgebrachte offerte op 17 maart 2017. De taxatie is uitgevoerd conform de daarbij overeengekomen opdrachtvoorwaarden, met dien verstande dat uiteindelijk wel een andere waardepeildatum is aangehouden.

2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan en in casu optredend namens De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen B.V., gevestigd Gommersstraat 19 te 4891 AP in Rijsbergen.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en in de kamer Wonen onder registratienummer RT246295305. Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT.

3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (het **taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor het Exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1). Nadere afbakening in (kadastrale) percelen volgt later in dit rapport nog.

4. Bezichtiging

Op 1 juni 2017 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht acht taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk (verwijs naar paragraaf C 10).

B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake het project "Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)" te Sevenum.

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal telkens de bron worden vermeld.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied (verwijs naar paragraaf A 4).

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Op verzoek van opdrachtgever wordt als waardepeildatum in dit rapport 1 januari 2017 aangehouden, omdat in de berekeningen bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan ook wordt uitgegaan van data per 1 januari 2017. Taxateur acht het mogelijk aan dit verzoek van opdrachtgever te voldoen, waarbij hij dienaangaande wel opmerkt, dat op 1 juni 2017 door hem een bezichtiging van het exploitatiegebied heeft plaatsgevonden. Als uitgangspunt in dit rapport neemt taxateur daarom aan, tevens verwijzend naar C 10 hierna, dat de situatie, feitelijk, juridisch, economisch en sociaal, per datum van bezichtiging niet wezenlijk (in termen van waardering) afwijkt van de situatie zoals die was op de waardepeildatum, per 1 januari 2017 derhalve. Voorts, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder on gepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen.

Opgemerkt wordt dat taxateur niet eerder voor opdrachtgever werkzaamheden heeft verricht en dat het door taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Verwezen wordt wel naar punt 10 hierna. Volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, is er sprake van een volledige taxatie.

7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

8. Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2013 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

9. Toetsing en 4-ogen principe

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en de Ontheffingswet (verwijs naar paragraaf C 10).

10. Vereisten NRVT buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Ontheffingswet (OW), de daarop gebaseerde jurisprudentie, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van ontheffing. Het NRVT geeft aan dat wettelijke regels prevaleren boven de NRVT-reglementen. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu mogelijk niet allemaal, een en ander zoals onderstaand omschreven. Dat neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Wanneer regelgeving vanuit het NRVT niet of anders van toepassing wordt geacht in dit rapport of bij deze taxatie, dan wordt dat in het rapport nader en met redenen omkleed geduid.

Begin Citaat-

Comply or explain

Voor de werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst, geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 tot en met 15 van het reglement (LAV) voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst LAV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van comply or explain). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt.

Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

- einde Citaat

11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Oprachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Schouten Insurance International BV, nummer: 225265, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. Dit rapport vormt tevens geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

Taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar blijft zich er daarbij van bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

12. Bijzondere uitgangspunten

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

13. Concept en trackrecord

Taxateur heeft op 5 juni 2017 aan opdrachtgever per email een concept van dit rapport gestuurd ter controle op feitelijkheden en overige reactie. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassing van de waarderingen in dit rapport.

D. Waardering

De bruto inbrengwaarde, verdeeld over de kostensoorten, bedraagt volgens taxateur deze:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 13.382.235,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond(*):	€ 2.503.550,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen(*):	(*)
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(**)	--
5. Sloopkosten(**)(***)	€ 261.160,-
Totale bruto inbrengwaarde afgerond:	€ 16.146.945,-

(*): De inbrengwaarden van de opstallen met bijbehorende grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen zijn tezamen opgenomen. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf H.4.

(**): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door opdrachtgever in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

(***): Sloopkosten voor drie bedrijfslocaties met woningen en voor een veldschuur, alsmede voor 2.512m² van de Dorperdijk.

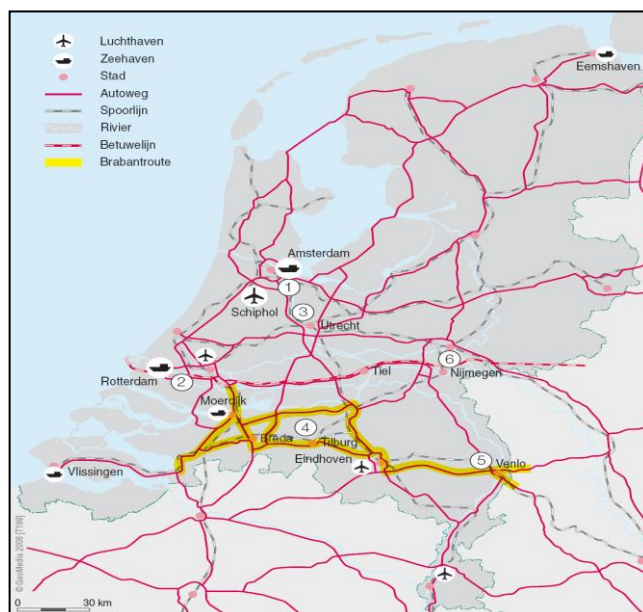
E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving exploitatieplan “Trade Port Noord”, met Klaver 5 (Fase 1) op hoofdlijnen

Het bedrijventerrein Trade Port Noord maakt onderdeel uit van een aantal samenhangende ontwikkelingen, zowel in het gebied Venlo Noordwest als in de regio Venlo. De projecten staan bekend onder diverse ‘Klaver’ namen en betreffen naast Trade Port Noord, de glastuinbouwgebieden Californië en Siberië, de Brightlands Campus Greenport Venlo op het voormalig terrein van de Floriade, de uitbreiding van Fresh Park Venlo en een (recreatieve) groenzone Park Zaarderheiken. Hoewel gelegen op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas, is Klaver 5 (Fase 1) de volgende aanstaande en aansluitende ontwikkeling ter plaatse.

2. Het gebied Venlo als logistieke hub

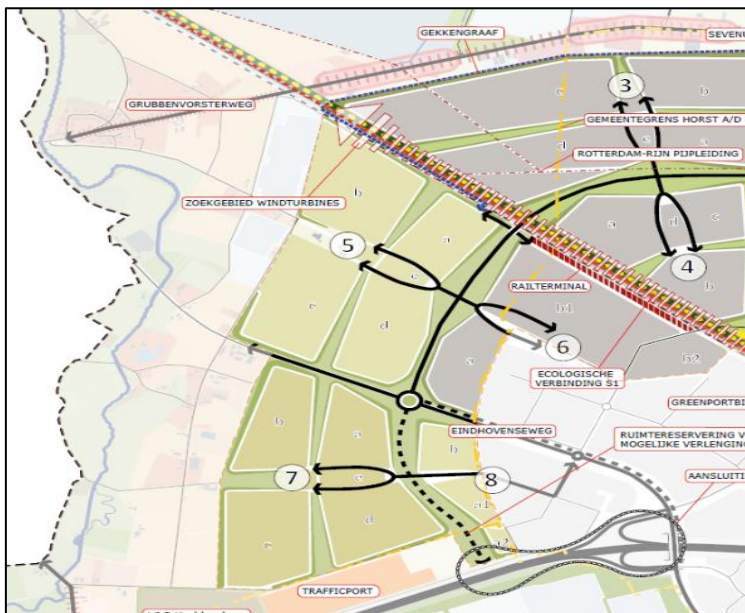
De logistieke hub Venlo-Venray, waarvan Klaver 5 deel uitmaakt, heeft inmiddels wereldwijde bekendheid verworven. Venlo-Venray is de afgelopen jaren diverse keren uitgeroepen tot logistieke hotspot van Nederland. Tevens blijkt uit onderzoek van Prologis dat Venlo in 2013 als nummer 1 Europese logistieke hotspot werd betiteld. Diverse aanvoerroutes verbinden Venlo met Schiphol en de havens van Rotterdam en Antwerpen. Via de Maas, snelwegen en spoorlijnen richting Duitsland en Italië worden goederen over de rest van Europa verspreid. Noord-Rijnland-Westfalen, het dichtstbevolkte gebied van Europa, is een belangrijke afzetmarkt voor de vele agrarische bedrijven in de regio rond Venlo. In totaal werden in Venlo via water, weg en rails in 2014 265.000 containers overgeslagen. Die capaciteit wordt, als gevolg van de containerterminal aan de Maas, uitgebreid met zo'n 400.000 containers. Greenport Venlo moet het met name hebben van haar scharnierfunctie tussen de havens van Rotterdam en Antwerpen en het Europese achterland. Dientengevolge is men thans ook doende met de uitbreiding van de railcapaciteit.



3. Het exploitatieplan Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)

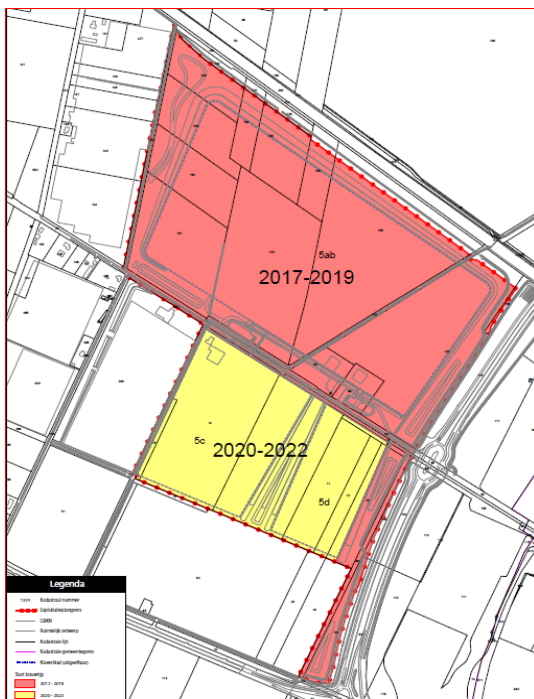
In de structuurvisie ‘Greenport Venlo’ uit 2012 is de ontwikkeling van het gebied ‘Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1)’ vastgelegd. In 2017 is aansluitend een voorkeursrecht als bedoeld in de Wvg gelegd op de gronden in het gebied Klaver 5 en voor de ontwikkeling wordt momenteel een bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan opgesteld. De gemeente Horst aan de Maas zal naar verwachting in het vierde kwartaal van 2017 het bestemmingsplan en exploitatieplan vaststellen. De input voor dit taxatierapport en de taxatie daarin, is vooral nog gebaseerd op informatie van de gemeente en informatie uit de van de gemeente ontvangen eerste voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan, gedateerd 1 juli 2017.

Het gebied ‘Trade port Noord, Klaver 5 (Fase 1)’ wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor inclusief de aldaar te realiseren spoorse aanpassingen ten bate van de railterminal, aan de oostzijde door bedrijventerrein Klaver 6, aan de westzijde door overwegend agrarisch gebied en aan de zuidzijde door het nog te realiseren bedrijventerrein Klaver 7 hetgeen nog nu overwegend agrarisch gebied betreft.



Bron: Structuurvisie Greenport Venlo 2012 met daarop 'Trade port Noord, Klaver 5' Gemeente Horst aan de Maas

Als fasering voor het gebied 'Trade port Noord, Klaver 5 (Fase 1)' wordt thans aangehouden de periode van 2017 tot 2022, in twee delen. Op onderstaand kaartfragment is dit nader aangegeven. Als uitgangspunt voor dit taxatierapport wordt genomen dat eerst de gedeeltes 5a en b (het noordoosten) en daarna de gedeeltes 5c en d worden ontwikkeld en uitgegeven.



Bron: Bijlage 4 (Fasering) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)

4. Planologie en wijziging

4.1 Vigerende bestemmingsplannen

4.1.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 1998”

Voor het exploitatieplangebied is thans grotendeels nog vigerend het bestemmingsplan “Buitengebied 1998” van de voormalige gemeente Sevenum. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 maart 1998 en daarna onherroepelijk geworden.



De plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, met rood zijn globaal de contouren van het exploitatieplangebied weergegeven

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de plankaart, vigeert in het exploitatieplangebied de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden (AIn)’. Samengevat geven de voorschriften voor deze bestemming (artikel 5) het volgende aan.

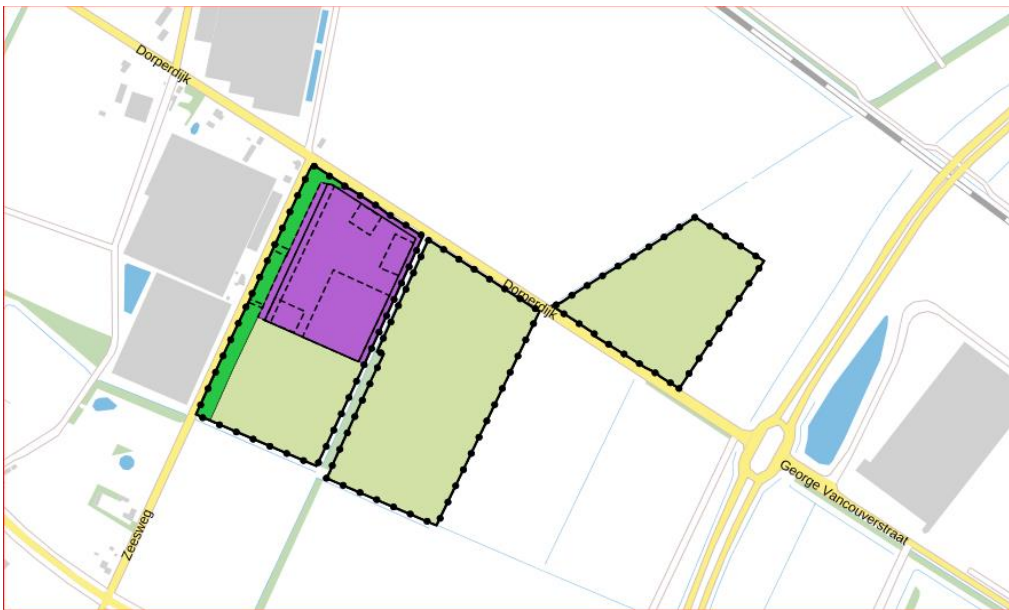
De met de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden (AIn)’ aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische en milieuwaarden, recreatief medegebruik en woondoeleinden (waar op de plankaart 1a) aangeduid.

Op de gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatig beheer, onderhoud e.a.

Aangaande de verdere gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar het betreffende bestemmingsplan zelf.

4.1.2 Bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” (Partiële Herziening 2015 van het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”)

Op 8 juli 2014 is het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” voor een klein gedeelte van het exploitatieplangebied vastgesteld. Dit betrof in wezen een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”, specifiek voor de adressen aan de Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum. Bij uitspraak door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: **Afdeling**) van 7 oktober 2015 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum”

Op de onderstaande situatietekening van het exploitatieplangebied zijn de contouren van het bestemmingsplan “Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum” hieronder met lichtblauwe arcering weergegeven.

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de verbeelding, vigeert in het exploitatieplangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ (licht-groene kleur). Samengevat geven de regels voor deze bestemming (artikel 3) het volgende aan.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik, landschappelijke waarden, cultuurhistorische, architectonische en aardkundige waarden, poelen en watergangen, recreatief medegebruik, paden, landwegen en ontsluiting van afzonderlijke percelen en voorzieningen van openbaar nut, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, zoals picknicktafels, bankjes en bewegwijzering. Gebouwen, behoudens die ten behoeve van openbaar nut, zijn niet toegestaan. De bebouwingshoogte van gebouwen ten dienste van het openbaar nut mag niet meer dan 3,5m en de goothoogte niet meer dan 2,7m. De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet groter zijn dan 15m² per gebouw. Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. De bebouwingshoogte voor andere bouwwerken ten dienste van het openbaar nut mag niet meer dan 3,5m en de goothoogte niet meer dan 2,7m. De bebouwde oppervlakte van bouwwerken mag niet groter zijn dan 15m² per bouwwerk. Ten dienste van het agrarisch grondgebruik zijn uitsluitend toegestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van 2,5m en erfafscheidingen tot een hoogte van 1,5m. Bouwwerken ten behoeve van de openbare verkeersdoeleinden mogen maximaal 6m hoog zijn.



Bron: Bijlage 7 (Bestaande Situatie) bij de voorbereidingen voor ontwerpen van bestemmingsplan en exploitatieplan (1 juli 2017)

3. **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

Uit mededeling door opdrachtgever is taxateur gebleken dat er in het exploitatieplangebied een gekkengraaf (primaire watergang) ligt die eigendom is van Waterschap en dat die zal worden verlegd. Tevens ligt er in het exploitatieplangebied volgens mededeling door opdrachtgever een riooltransportleiding van de WBL en die wordt eveneens verlegd. Taxateur neemt als uitgangspunt dat eventuele (zakelijke) rechten die ten behoeve van de vorenstaande watergang en leiding mogelijk bestaan, zullen worden gerespecteerd dan wel elders gevestigd en dat hiermee geen kosten gemoeid gaan die als onderdeel van de inbrengwaarde dienen te worden opgevoerd, noch dat er waarde-bepalende invloed van uit gaat.

Er is door taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

4. **Quota, productierechten en milieueffecten**

Taxateur heeft geen expliciete kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (uitgangspunt van afwezigheid).

5. **Bodem- en asbestverontreiniging**

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er geen sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied noch van asbestverontreiniging. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

G. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik en bebouwing thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er in het exploitatieplangebied op alle percelen een aanwijzing is gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. Monumenten

In het plangebied is géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening en de waardering

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, (te amoveren en geamoveerde) opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarde genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorts, is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarde, de bruto inbrengwaarde genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Ontheigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Ontheigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft derhalve een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar C.10. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van de bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamerreglementen (LAV) van het NRVt overigens niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en de volgende te noemen artikelliden, heeft taxateur in dit rapport niet het waardebegrip van de marktwaarde gebruikt (verwijs naar C.10).

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Horst aan de Maas die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren en gaan exploiteren. Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend geval 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het nieuwe bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Ontheingingswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. 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. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit artikel 40, lid c tot en met f van de Ontheingingswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie. Taxateur is ervan uitgegaan dat:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode passend zou zijn voor de soort onroerende zaken en plaats zou vinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken bij verkoop zo breed mogelijk in de markt zouden worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de marktwaarde te schatten taxateur éérs moet bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen naar behoren functioneren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten thans onverhuurd zijn, althans als zodanig worden geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik door koper;
- uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieler en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde). De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde objecten, zijn naar de mening van taxateur in casu gelegen in de mogelijkheden tot het (destijds) bestaande gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de (immer) onbebouwde (gebleven) percelen zijn volgens taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan Trade Poort Noord, Klaver 5 (Fase 1). Taxateur schat in dat deze gebruiken als de meest optimale gebruiken moeten worden betiteld.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

3. Grond en waardebepaling

a. Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De hiervoor onder F.2 genoemde bebouwde objecten, behoudens de veldschuur op S161, zijn reeds verworven en tegen vergoeding op onteigeningsbasis. Taxateur is voor die objecten van mening dat als inbrengwaarde dan onteigeningschadeloosstelling mag worden aangehouden. Onder paragraaf 4, sub a hierna wordt daarop nader ingegaan.

Aangaande de door de gemeente nog gewenst te verwerven gronden, heeft taxateur van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat de gemeente over verwerving in onderhandeling is of nog wil gaan met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Onteigening wordt daarbij niet uitgesloten, maar in of voor het exploitatieplangebied is voornamelijk geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze door de gemeente in het kader van de Onteigeningswet. Om vorenstaande redenen is taxateur van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen dan de marktwaarden moeten worden gehanteerd en niet (ook) bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Er staat immers nog niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, dan wel op onteigeningsbasis onderhandeld.

b. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door taxateur gewaardeerd op **€ 22,50 per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in Horst aan de Maas en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

c. **Waarderingsmethode**

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie (vooralsnog) zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in sterke mate worden bepaald door te hanteren uitgangspunten, veelal nog fictief. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hem beschikbaar zijn, ziet taxateur af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Terzijde merkt taxateur op dat dit overigens in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesities, die vindt dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)).

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeed moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

4. **Bebouwd vastgoed en waardebepaling**

a. **Bebouwd vastgoed**

Voor de bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur aan het huidige, dan wel het voormalige gebruik. Taxateur heeft zelf geen expliciete inspectie/opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing en dienaangaande gebruik gemaakt van informatie die door opdrachtgever is aangeleverd over maatvoering van de ter plaatse aanwezige gebouwen, van de koopovereenkomsten waarmee het vastgoed (door de Provincie Limburg) is verworven en akten van levering. Ook heeft taxateur vanaf de straatzijde de adressen met (en de) bebouwing (zelf) bezichtigd. Taxateur heeft een eigen inspectie achterwege menen kunnen te laten, omdat de aankoopbedragen (waarde van de bebouwing met bijbehorende (onder)grond en de ondernemingen die er tot de aankoop in waren gevestigd, voor de adressen Dorperdijk 17, 19 en 22 althans) hem bekend zijn en naar zijn mening niet zonder betekenis mogen worden gelaten in termen van deze taxatie van de inbrengwaarden. Het vastgoed is op onteigeningsbasis verworven, zo volgt uit de koopovereenkomsten en akten van levering, terwijl taxateur echter geen mogelijkheden meer heeft de bedrijfsvoering door te lichten en (eventuele) bijkomende onteigeningsvergoedingen, overigens evenmin de gebouwen 'in bedrijf' te beschouwen en analyseren. Informatie daarover wordt hem door de provincie ook niet ter beschikking gesteld. Wel is duidelijk dat (deze) kosten van verwerving op onteigeningsbasis gemaakt zijn. Die kosten behoren naar de mening van taxateur dan, gecorrigeerd naar de waardepeildatum van 1 januari 2017, te worden opgevoerd als inbrengwaarden.

Anders is het nog voor de veldschuur op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S nummer 161. Die schuur is (nog) niet verworven en taxateur heeft deze, hoewel ook vanaf de straatzijde, eigenstandig geïnspecteerd. Aangezien dit een eenvoudig en relatief klein gebouwtje betreft, heeft taxateur gemeend met een bezichtiging vanaf de straatzijde te kunnen volstaan in plaats van met een volledige opname/inspectie (verwijs naar C 10). De maatvoering is hem overigens wel aangeleverd door opdrachtgever en die lijkt taxateur te kloppen. Dit object is overigens ook niet op onteigeningsbasis beschouwd, verwezen wordt dienaangaande naar H 3, onder a hiervoor.

Naar de mening van taxateur, volgt uit de voormelde methode van het taxeren van de inbrengwaarde in casu de meest voor de hand liggende, redelijke en consistente wijze van het in beeld brengen van de inbrengwaarde voor de te taxeren bebouwde vastgoedobjecten (met uitzondering van voormelde veldschuur) binnen het exploitatieplangebied per waardepeildatum van 1 januari 2017 en de daarin voorheen geëxploiteerde ondernemingen. Taxateur heeft er om vorenstaande redenen en tevens voor gekozen deze lijn en de gevolgtrekkingen evenzo over te nemen voor de daadwerkelijk betaalde bijkomende onteigeningsvergoedingen, hoewel deze door taxateur niet nader kunnen worden gespecificeerd naast de waarde van de gebouwen met bijbehorende (onder)grond.

b. **Waarderingsmethode**

Hiervoor onder 4.a is uiteengezet hoe en waarom taxateur de waarde en bijkomende onteigeningsvergoedingen heeft bepaald voor het in het exploitatieplangebied aanwezig en thans nog bebouwd vastgoed (behoudens de voormelde veldschuur). Daarbij is door taxateur nog wel gecorrigeerd voor de waarde van ruwe bouwgrond, te weten met € 22,50 per vierkante meter voor zover het bijbehorende grond betreft die niet valt toe te rekenen aan de gebouwen, de ondergrond en het bijbehorende erf. Tevens zijn de waarde voor het bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen geïndexeerd met de marktindexcijfers van de NVM (voortschrijdend kwartaal) voor de Regio 73 (Limburg Noord)), te vinden op www.nvm.nl, althans voor de adressen aan de Dorperdijk 17, 19 en 22. Gecorrigeerd is vanaf het 2^e kwartaal van 2011 (daarin liggen de data van ondertekening van de koopovereenkomsten) naar het 1^e kwartaal van 2017 (de waardepeildatum voor het onderhavige taxatierapport is 1 januari 2017). Omdat voor het 1^e kwartaal van 2017 de historische groei-indexcijfers nog slechts bij indicatie zijn gepubliceerd, terwijl de genoemde NVM-cijfers bovendien zien op transactieprijs voor bestaande woningen, moet taxateur zelf nog wel een inschatting maken, eerst en vooral op basis van zijn beeld over de markt voor bedrijventerreinen in de regio Noord Limburg. Taxateur schat dienaangaande, dat het 1^e kwartaal van 2017 ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2011 een groei zal laten zien van afgerond zo'n 5%. De waarde voor het bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen betreffende de adressen aan de Dorperdijk 17, 19 en 22, zijn door taxateur daarom hierna dan ook met 5% geïndexeerd en overigens afgerond.

Voor de volgende, hiervoor onder paragraaf F.2 reeds genoemde objecten, betekent dit voor de inbrengwaarde het volgende.

Dorperdijk 17

Het betreft (thans althans) een woning met aangebouwde stal, een vrijstaande melkveestal, erf en bijbehorende (onder)grond op de kadastrale percelen Sevenum T 57 en 66, respectievelijk groot 0.00.04 ha en 0.83.10 ha. In totaal 0.83.14 ha groot.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 0.83.14 ha (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 1.025.000,-. De inbrengwaarde voor het geheel thans wordt door taxateur geschat op afgerond € 1.075.000,-.

Dorperdijk 19

Het betreft (thans althans) een woning met aangebouwde stal, een vrijstaande half open stal, een vrijstaande houten schuur en een vrijstaande stenen loods, erf en bijbehorende (onder)grond op het kadastrale perceel Sevenum T 68, groot 0.70.80 ha.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 0.70.80 ha (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 701.700,-. De inbrengwaarde voor het geheel thans wordt door taxateur geschat op afgerond € 735.000,-.

Dorperdijk 22

Het betreft (thans althans) een woning met vrijstaande aardappelloods, erf, bijbehorende (onder)grond en bijbehorende overige grond op het kadastrale perceel Sevenum T 14, groot 6.82.48 ha, waarvan een (berekende) oppervlakte in het exploitatieplangebied ligt van 6.82.45 ha.

De koopsom in 2011 voor de gebouwen met daarbij 5.000m² (onder)grond en bijkomende onteigeningsvergoedingen was € 655.768,-. De inbrengwaarde voor dit gedeelte wordt door taxateur thans geschat op afgerond € 687.500,-.

De bijbehorende overige grond, 6.32.45 ha, wordt door taxateur thans geschat op € 22,50 per vierkante meter, in totaal derhalve op afgerond € 1.423.013,-.

Dorperdijk ong. (veldschuur)

Het betreft een eenvoudige houten veldschuur met een oppervlakte van ongeveer 80m² BVO en met daaromheen en daarbij nog circa 31m² verharding, gelegen op het kadastrale perceel Sevenum S 161, groot 4.43.75 ha, waarvan een (berekende) oppervlakte in het exploitatieplangebied ligt van 4.43.41 ha.

Taxateur schat de veldschuur met daarbij zo'n 111m² verharde-/ondergrond op een (inbreng)waarde van zo'n € 5.000,-.

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van diverse grondtransacties in het gebied en vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken (onder andere Wvg) en in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerders in deze, hoofdzakelijk de gemeente Horst aan de Maas, de gemeente Venlo en de Provincie Limburg, hebben invloed op de grondmarkt. Zij oefenen die thans - en al geruime tijd - uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateur voorziet en verwacht evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

3. Marktinformatie

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

In 2016 is, in 28 door Dynamis geanalyseerde regio's, 2.355.900 vierkante meter bedrijfsruimte op de markt opgenomen. Ondanks dat dit een daling is van 8% vergeleken met het voorgaande jaar, blijft er sprake van een hoog opnamevolume. De belangrijkste drijver achter het hoge opnameniveau blijft de logistieke sector, waarbinnen wederom weer zeer grote opnames hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het aanhoudende hoge opnamevolume is het aanbod in een jaar tijd (2016) met 24% afgenomen. Volgens NVM Business voorts, werd begin 2017 in totaal circa 11,9 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland. Vooral de logistieke vastgoedmarkt profiteerde van de economische groei: de opname van logistiek vastgoed is met een kwart gegroeid en het aanbod is daarmee fors gedaald. Ruim één-vijfde van het beschikbare oppervlak aan bedrijfsruimte dat begin 2017 werd aangeboden, betreft logistiek vastgoed.

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door logistieke opnames, is volgens Dynamis ook op de markt van kleine bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimtes door onderaannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten. Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio - dit geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt - van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl de marktratio marktbreed op 54% ligt. In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen. De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m²) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvrage. Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert dus van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. De groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte komt met name vanuit de bouwnijverheid. Mede door de grote vraag nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand nog wel verder toe.

Eind 2016 stond 22% van het totale aanbod bedrijfsruimte langer dan 3 jaar leeg. Van de grote gemeenten heeft Eindhoven de beste cijfers, hier staat maar 11% van het aanbod leeg. Venlo heeft zowel de meeste leegstaande bedrijfspanden als het grootste oppervlak aan leegstaand bedrijfstvastgoed. Redengevend is onder meer dat deze gemeente beschikt over veel verouderd logistiek vastgoed. Bedrijfspanden die langer dan 3 jaar op de markt worden aangeboden, zijn vaak gedateerd en voldoen niet meer aan de huidige vraag naar duurzaam, kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Revitalisering of herbestemming kan een oplossing bieden voor deze panden. Overigens lijkt herbestemming van bedrijfstvastgoed vooral kansrijk in binnensteden van (middel-)grote steden. De gemiddelde huurprijs van logistieke objecten is (hoewel erg beperkt maar toch) licht gestegen in 2016. De overige, niet-logistieke bedrijfspanden laten een iets ruimere stijging van de huurprijzen zien. Aan de vraagkant zijn de prijzen per vierkante meter voor zowel koop- als huurobjecten voor het derde jaar op rij stabiel gebleven. Wat betreft incentives is in 2016 een daling in zowel de hoogte als de frequentie ervan geconstateerd.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

Bedrijfsruimtemarkt Horst aan de Maas, Venlo en omgeving (Noord Limburg)

De markt voor bedrijfsruimte in Noord Limburg behoort tot de grootste en meest dynamische van Nederland. De regio ligt strategisch tussen de Nederlandse Mainports en het Europese achterland en kan rekenen op grote belangstelling van logistieke dienstverleners en haar opdrachtgevers. De opname manifesteert zich vooral in de vorm van grootschalige nieuwbouw op maat gemaakt voor de aankomende huurder (build-to-suit). Hoewel er in 2015 meer opname dan aanbod werd geregistreerd, ligt het opnameniveau met 68.000 vierkante meter na de eerste zes maanden in 2016 alweer 8,1% boven het niveau van de eerste helft van 2015. Er lijkt voorlopig geen maat te staan op de transactiedynamiek van de Noord-Limburgse bedrijfsruimtemarkt. Ook voor 2017 wordt een soortgelijk beeld verwacht. Over de laatste anderhalf jaar (2015-2016) betrof 78% van de Limburgse opname een transactie in transport en logistiek, waar het aandeel gemeten over de laatste tien jaar 'slechts' 62% betrof. Ondanks het feit dat relatief veel opname in nieuwbouw wordt gerealiseerd, daalde het aanbod van bedrijfsruimte in de regio met 10% tot 310.000 vierkante meter ten opzichte van eind 2015. De gemiddelde huurprijs bleef stabiel op EUR 36,- per m² per jaar.

Bron: Nieuwsbericht DTZ Zadelhoff 29 juli 2016 en Factsheets 2017 Cushman & Wakefield

Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwwolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland.

Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten echter nog niet uitgegaan van een scenario als deze, waardoor ook aankomend jaar uit wordt gegaan van een sterk opnamejaar vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren. De leegstand in sommige gemeenten is nog zorgelijk groot. Dit resulteert op sommige plaatsen in verloederde bedrijventerreinen met bijbehorende criminaliteit en onveiligheid.

Bron: Dynamis (Sprekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

4. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt nabij de Rijksweg A67 en nabij de grootschalige bedrijventerreinen van de Trade Ports te Venlo. Daardoor bestaat er goede ontsluiting op het hoofdwegennet zowel als in het gebied zelf.
- Het plangebied en de kavels erin kennen ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, ook ten behoeve van de groeisector van de logistiek.
- De logistieke sector geeft nog steeds groeiende mogelijkheden voor verkoop en 'De Klavers' van Trade Port Noord staan in grote belangstelling, nationaal en internationaal.

Zwaktes:

- De voorgestane uitgifteprijs per vierkante meter zijn relatief hoog, zeker bij het voornemen om grote kavels (groter dan 10 hectare) uit te geven.

Kansen:

- De economie, regionaal en nationaal, trekt aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders verlaten langzaamaan een defensieve koophouding zoals die in de economische en financiële crisis is aangemeten.
- Het nieuwe bedrijventerrein heeft regionale, nationale en internationale afzetmogelijkheden.

Bedreigingen:

- Klaver 5, Fase 1 is niet uniek in zijn soort, qua type toegestane bedrijven ter plaatse en qua omvang. In Nederland zijn diverse HotSpots voor logistiek in ontwikkeling en reeds aan uitgifte begonnen.

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Ontheffingswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Ontheffingswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van taxateur toepassing bij de waardebepalingen in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen kunnen voortkomen. Er is ter waardebepaling voor de onbebouwde percelen, daarom aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingmogelijkheden).

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd of, voormalig bebouwd vastgoed betreft, heeft taxateur reeds aangegeven dat daarvoor volgens hem de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door taxateur tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder paragraaf H.4 hiervoor. De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door hem voorts geschat op € 22,50 per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties en prijsstellingen**:

Verkoop van onder meer grond gelegen tegen het spoor langs toekomstig Klaver 5, Fase 1 (als onderdeel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Venlo X 458 en X 454 en Sevenum T 87 en T 9. Verkocht voor € 20,- per vierkante meter. Akte van 25 februari 2016. Verkoop door Staatsbosbeheer aan B.V. Klavertje 4. Bijzonderheden: kap van de bomen en de daarvoor vereiste herplant- en/of compensatieverplichtingen geschiedt geheel voor rekening en risico van de koper (indien dit aan de orde is).

Verkoop van percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S de nummers 158, 159, 160 en 162, tezamen groot 7.15.02 ha, deels bedoeld voor ontwikkeling tot bedrijventerrein TPN Klaver 5, deels voor aanpassing aan het spoor (tegen het toekomstige bedrijventerrein Klaver 5). Verkocht voor € 20,- per vierkante meter voor de 'spoorse aanpassing' en voor € 10,- per vierkante meter met bijbetaling van nog eens € 10,- per vierkante meter bij bestemmingswijziging naar bedrijventerrein of na aankoop door koper van andere grond voor € 20,- per vierkante meter of meer. Koopovereenkomst van 23 februari 2017. Verkoop door M.M.H.M. Verstegen aan B.V. Ontwikkelbedrijf Green Port Venlo. Bijzonderheden: voortgezet gebruik tot 2029 als grond niet nodig blijkt, deponering van maximaal 575m³ grond teelaarde op grond van verkoper door de koper, 2% rentevergoeding per jaar aan koper over 6.70.52 ha die voor € 10,- per vierkante meter met bijbetaling is van 1 juni 2017 tot passeren akte.

Verkoop van onder meer grond gelegen tegen het spoor langs toekomstig Klaver 5, Fase 1 (als onderdeel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sevenum S 725, S726, U91, Z149 en Z150). Verkocht voor € 20,- per vierkante meter. Akte van 21 april 2017. Verkoop door Fam. Verhaeg-Raedts aan B.V. Ontwikkelbedrijf Green Port Venlo. Geen bijzonderheden voor de betreffende verkochte grond, wel voor de overige, per dezelfde transactie verkochte percelen grond en bebouwing.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X nummer 857, groot 2.33.47 ha, bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein TPN, voor € 23,50,- per vierkante meter. Akte van levering van 27 januari 2015. Verkoop door Den Mulder Landbouw B.V. aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: persoonlijk recht op voortgezet gebruik om niet tot 1-4-2025, jachthuur blijft bij verkoper (na afloop termijn volgt overleg over voortzetting met koper), pachtconstructie met C.V. Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 en geen productierechten overgedragen.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie Z de nummers 62 en 84, groot 2.06.73 ha en 0.62.60 ha (totaal 2.69.33 ha), bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein in Horster deel van TPN (toen nog met de bedoeling van ontwikkeling ná 2023), voor € 15,- per vierkante meter. Akte van levering van 4 juli 2013. Verkoop door A.P.H.J. Kersten aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: enkele opstalrechten tbv. nutsvoorzieningen en erfdienstbaarheden aanwezig, tot het moment van gebruik, mag koper andere grond pachten (jaar tot jaar, liberaal tegen regionale pachtnorm) en koper heeft 15 jaar lang recht van eerste koop voor Sevenum Z65.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X de nummers 948, 849 en 959, tezamen groot 0.55.50 ha, bedoeld voor ontwikkeling van bedrijventerrein TPN, voor € 20,- per vierkante meter. Akte van levering van 13 maart 2015. Verkoop door Provincie Limburg aan C.V. Trade Port Noord e.a. Bijzonderheden: belast met opstalrecht tbv. Nutsvoorzieningen.

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 683, groot 1.35.70 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 19-12-2014. Verkoop door Heesmans Beheer B.V. en V.O.F. Ontwikkelingsmaatschappij aan de gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Roermond van 23-3-2011 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (zaaknummer / requestnummer: 95820 / HA RK 09-117, Fam. Van den Boogaert). Betreft twee percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 166 en 403. Voor een onbebouwde oppervlakte (daar) van 6.34.68 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, is de prijs bepaald op € 22,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Limburg van 6 augustus 2014 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (Reca-Berg Vastgoed B.V. vs. Gemeente Venlo). Betreft perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X nummer 97, groot 3.48.25 ha. Bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein TPN. De prijs is bepaald op € 23,- per vierkante meter voor grond met toekomstige bedrijfsdoeleinden TPN (voor 2.60.16 ha), de rest van de grond is ten behoeve van Green Port Lane en onteigend op basis van € 20,- per vierkante meter (peildatum 29 juli 2013). Bijzonderheden: bestemmingen voor TPN zijn 'Bedrijventerrein' en 'Groen', tezamen als complex ex artikel 40d OW gewaardeerd.

Buiten het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas, heeft taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond. Onderstaande projectmatige vergelijkingen hebben taxateur tevens gediend bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond in casu.

Bedrijventerrein Trade Port Noord (6^e herziening) te Venlo

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijsen per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 175,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per vierkante meter ruwe bouwgrond (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 tot 7.500 vierkante meter. De uitgifteprijsen liggen in de bandbreedte van 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 vierkante meter tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond). Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 vierkante meter tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

In vergelijking met de hiervoor genoemde transacties en de Wvg-prijsstellingen door de Rechtbanken, verkeert Nederland en ook de markt voor (logistieke) bedrijventerreinen per 1 januari 2017 (immer) in goed economisch klimaat en is de ontwikkelingsmarkt (ook voor bedrijventerreinen en zeker voor logistiek) bovendien haar defensieve insteek van de afgelopen jaren langzaam maar zeker aan het loslaten. Dat moet naar de mening van taxateur dan betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans (iets) boven de genoemde bedragen ligt. Daarentegen is het ingeval Klaver 5, Fase 1 zo, dat de gehele planologische procedure nog moet worden doorlopen, opgestart zelfs. Dat moet naar de mening van taxateur betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans (iets) onder genoemde bedragen ligt.

Voor de recentere transacties uit 2015, 2016 en 2017, overweegt taxateur dat de betaalde prijs per vierkante meter weliswaar nog rond € 20,- ligt, maar dat er meer en meer bijkomende afspraken gemaakt lijken te moeten worden om eigenaren nog te bewegen tot verkoop. Het komt taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter hiermee in lijn ligt.

Verder overweegt taxateur nog, dat op korte afstand, in Venlo voor de aldaar in ontwikkeling en verkoop zijnde bedrijventerreinen van Trade Port (Noord), een inbrengwaarde door hem is getaxeerd van € 23,- per vierkante meter in 2016 en dat de Rechtbank Roermond in een prijsadviesprocedure (Wvg) eerder al (in 2014) op dat prijsniveau kwam. Dat was toen zelfs terwijl de bestemmingsplanprocedure nog liep. Het komt taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter hiermee in lijn ligt.

Voorts, als de diverse genoemde projecten en hun complexprijzen worden overwogen, komt het taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 22,50 per vierkante meter daarmee in lijn ligt.

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van Klaver 5, Fase 1 uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per peildatum van € 22,50 per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk H. wordt omschreven en maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 8 juni 2017.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlage 1: Waarderingsoverzicht

Kadastrale sleutel	Eigenaar	Eigendom	Gerechtigd	Oppervlakte binnen exploitatieplangebied (gemeten in vierkante meters)	Oppervlakte kadastrale percelen (gemeten in vierkante meters)	Geheel perceel binnen exploitatieplan?	Berekende vierkante meters BVO/GVO gebouwen	Waarde gebouwen, bijbehorende grond en onteiningsvergoedingen	Waarde ruwe bouwgrond	Totaal	Opmerkingen
SVN01S 00157G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.079	5.063	Nee		€ -	€ 114.278	€ 114.278	
SVN01S 00159G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	21.313	21.312	Ja		€ -	€ 479.543	€ 479.543	
SVN01S 00160G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	22.693	22.693	Ja		€ -	€ 510.593	€ 510.593	
SVN01S 00161G0000	7	7	TIELEN, J.T.M.	44.341	44.375	Ja		€ -	€ 995.175	€ 1.000.175	Veldschuur (alleen waarde)
SVN01S 00166G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	9.482	11.829	Nee	111	€ 5.000	€ 213.345	€ 213.345	
SVN01S 00167G0000	6	6	TACKEN, J.B.M.M.	70.134	70.160	Ja		€ -	€ 1.578.015	€ 1.578.015	
SVN01S 00168G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	82.468	95.652	Nee		€ -	€ 1.855.530	€ 1.855.530	
SVN01S 00170G0000	9	9.1	WATERSCHAP LIMBURG	6.459	6.841	Nee		€ -	€ 145.328	€ 145.328	
SVN01S 00725G0000	1	1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	19.179	19.178	Ja		€ -	€ 431.528	€ 431.528	
SVN01S 00728G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	8.177	8.177	Ja		€ -	€ 183.983	€ 183.983	
SVN01S 00729G0000	8	8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	14.870	14.871	Ja		€ -	€ 334.575	€ 334.575	
SVN01T 00009G0000	1	1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	1.675	1.675	Ja		€ -	€ 37.688	€ 37.688	
SVN01T 00010G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	8.928	8.928	Ja		€ -	€ 200.880	€ 200.880	
SVN01T 00011G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	23.298	23.299	Ja		€ -	€ 524.205	€ 524.205	
SVN01T 00012G0000	2	2	ENCKEVORT, G.J.M.	56.211	56.214	Ja		€ -	€ 1.264.748	€ 1.264.748	
SVN01T 00013G0000	9	9.2	WATERSCHAP LIMBURG	2.275	3.990	Nee		€ -	€ 51.188	€ 51.188	
SVN01T 00014G0000	1	1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	68.245	68.248	Ja	1.172	€ 688.550	€ 1.423.013	€ 2.111.563	Dorperdijk 22
SVN01T 00015G0000	5	5	STAATSBOSSBEHEER	2.047	2.047	Ja		€ -	€ 46.058	€ 46.058	
SVN01T 00057G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	4	4	Ja		€ -	€ -	€ -	Dorperdijk 17
SVN01T 00066G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	8.309	8.310	Ja	1.820	€ 1.075.000	€ -	€ 1.075.000	Dorperdijk 17
SVN01T 00068G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	7.080	7.080	Ja	889	€ 735.000	€ -	€ 735.000	Dorperdijk 19
SVN01T 00078G0000	1	1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	17.730	17.730	Ja		€ -	€ 398.925	€ 398.925	
SVN01T 00080G0000	3	3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.791	5.790	Ja		€ -	€ 130.298	€ 130.298	
SVN01T 00083G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	6.793	6.815	Ja		€ -	€ 152.843	€ 152.843	
SVN01T 00084G0000	4	4.3	PROVINCIE LIMBURG	16	1.135	Nee		€ -	€ 360	€ 360	
SVN01T 00086G0000	4	4.1	PROVINCIE LIMBURG	25	885	Nee		€ -	€ 563	€ 563	
SVN01T 00099G0000	4	4.2	PROVINCIE LIMBURG	41	19.752	Nee		€ -	€ 923	€ 923	
SVN01T 00101G0000	1	1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	9.888	12.446	Nee		€ -	€ 222.480	€ 222.480	
SVN01T 00103G0000	1	1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	903	3.058	Nee		€ -	€ 20.318	€ 20.318	
SVN01T 00104G0000	4	4.1	PROVINCIE LIMBURG	7	14.533	Nee		€ -	€ 158	€ 158	
SVN01T 00106G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	624	1.846	Nee		€ -	€ 14.040	€ 14.040	
SVN01T 00119G0000	4	4.3	PROVINCIE LIMBURG	212	39.116	Nee		€ -	€ 4.770	€ 4.770	
SVN01T 00120G0000	1	1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	84.069	87.826	Nee		€ -	€ 1.891.553	€ 1.891.553	
SVN01U 00029G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	3.248	9.590	Nee		€ -	€ 73.080	€ 73.080	
SVN01U 00109G0000	3	3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	2	8.671	Nee		€ -	€ 45	€ 45	
SVN01U 00111G0000	9	9.3	WATERSCHAP LIMBURG	3.654	9.453	Nee		€ -	€ 82.215	€ 82.215	
TOTALEN				615.270	738.592			€ 2.503.550	€ 13.382.235	€ 15.885.785	