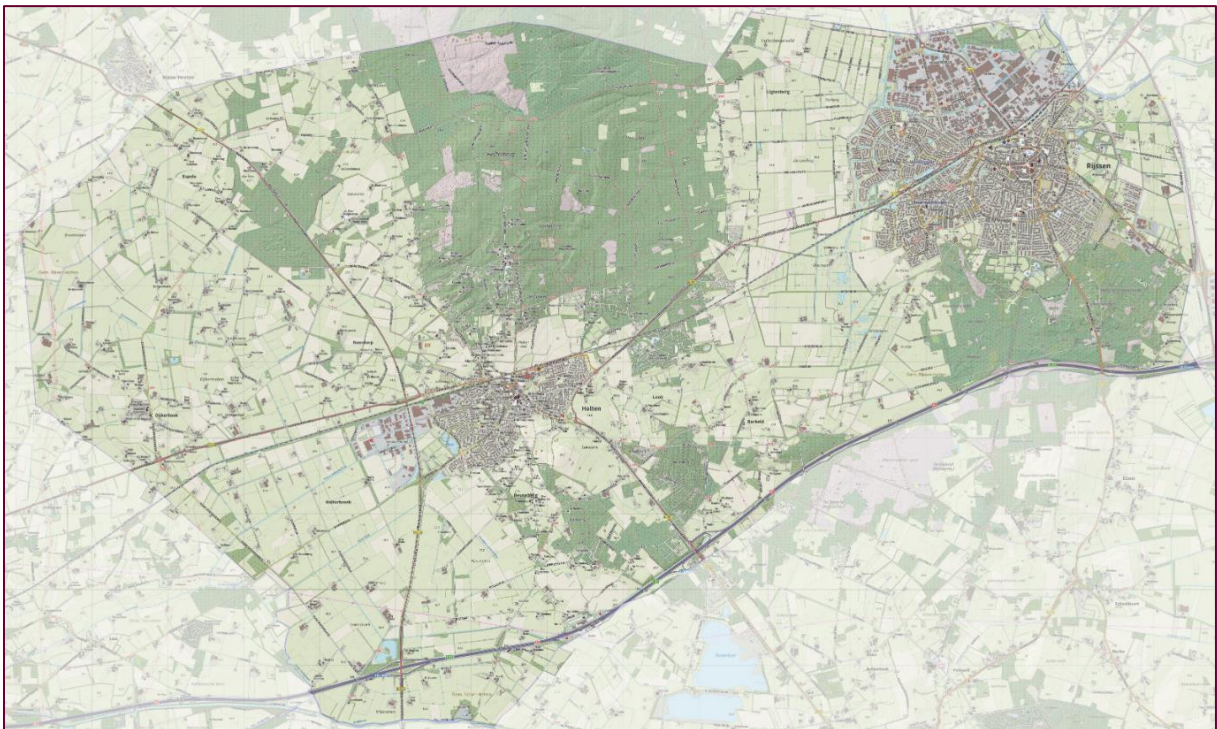


## WAARDERING PER BESTEMMING

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



**Uitgebracht aan:** Gemeente Rijssen-Holten,  
mevrouw A. Stegerman.

**Uitgebracht door:** Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.  
ing. R.B.M. Vehof RT  
mr. S.G. van Hoogmoed RT.

Nijverdal, 5 augustus 2020

## Inhoud

1.	INLEIDING .....	3
1.1.	Opdracht.....	3
1.2.	Procedure .....	3
1.3.	Correspondentiegegevens .....	4
2.	UITGANGSPUNTEN EN NRVT.....	4
2.1.	Uitgangspunten .....	4
2.2.	NRVT .....	5
3.	REFERENTIES.....	6
3.1.	Algemeen.....	6
3.2.	Agrarisch.....	6
3.3.	Wonen .....	8
4.	OVERWEGINGEN .....	9
4.1.	Agrarisch.....	9
4.2.	Wonen (rood-voor-rood).....	9
4.3.	Vab-locaties .....	10
4.5.	Bedrijf .....	10
4.6.	Verblijfsrecreatie .....	10
4.7.	Bos/natuur.....	11
5.	TAXATIE PER BESTEMMING.....	11

## 1. INLEIDING

### 1.1. Opdracht

Bij e-mail van 10 juni 2020 heeft mevrouw A. Stegerman van de gemeente Rijssen-Holten ([a.stegerman@rijssen-holten.nl](mailto:a.stegerman@rijssen-holten.nl), Postbus 244, 7460 AE Rijssen) aan ondergetekenden verzocht een taxatie te maken. Het doel van de taxatie blijkt uit het mailbericht:

*"In 2013 heeft uw kantoor voor onze gemeente (Rijssen-Holten) een taxatie gemaakt van de (gemiddelde getaxeerde) waarden van nieuwe bestemmingen in het buitengebied. Doel van deze taxatie was om de gemeente norm bedragen te bieden voor onze KGO rekenmethode die onder andere gebruikt kan worden bij realisatie van Rood-voor-Rood projecten, vrijkomende agrarische bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven en nieuw vestiging van bestemmingen in het buitengebied. Ik heb het taxatierapport uit 2013 bijgevoegd in de bijlage. Deze taxaties zijn nu onderdeel van het beleid voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Rijssen-Holten dat in 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Diezelfde gemeenteraad heeft nu gevraagd om dit beleid tegen het licht te houden en waar nodig aan te vullen en daar waar nodig te herzien.*

*Vandaar dat wij weer bij u uitkomen met de vraag of het mogelijk is een nieuwe taxatie op het huidige prijspeil van de (gemiddelde getaxeerde) waarden op te stellen. De uitgangspunten komen grotendeels overeen met de eerdere uitvraag, namelijk:*

- *peildatum taxatie: heden*
- *taxeren per bestemming, waarbij is uitgegaan van levering in volledig vrij te aanvaarden staat*
- *bodem en grondwater zijn voor beoogd gebruik geschikt ("niet-verontreinigd")*
- *taxatie exclusief eventueel verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting*
- *de marktwaarde is getaxeerd*
- *er is geen onderscheid tussen het buitengebied van Rijssen en het buitengebied van Holten (en Dijkerhoek).*

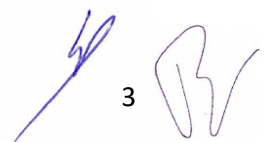
*Daarnaast zijn er een aantal 'nieuwe bestemmingen' die wij willen toevoegen aan de lijst met bestemmingen die de vorige keer opgenomen zijn.*

*Zo willen we in het beleid de mogelijkheid opnemen om via rood-voor-rood van een woning met inwoning twee volwaardige woningen te maken.*

*Ook willen we de mogelijkheid voor het realiseren van jongeren/ouderenwoningen opnemen. Het gaat hierbij om kleine wooneenheden tot maximaal 60 m<sup>2</sup>, waarbij er altijd minimaal 3 en maximaal 5 kleine wooneenheden geschakeld zijn tot één gebouw, de gronden zullen gedeeltelijk in gezamenlijk eigendom komen, we zitten hierbij te denken aan Vereniging van Eigenaren constructie. Ook bestaat de mogelijkheid om voorzieningen samen uit voeren, zoals bergingen, washok etc."*

### 1.2. Procedure

Op 6 juli 2020 is in concept gerapporteerd aan opdrachtgever. Opdrachtgever heeft hierop gereageerd. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen: P.M.



1.3. **Correspondentiegegevens**

De onderhavige opdracht is uitgevoerd door:

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

- de heer mr. S.G. van Hoogmoed RT, beëdigd rentmeester NVR,

ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080

ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD) en het Register Deskundigen Onteigeningen en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS)

- de heer ing. R.B.M. Vehof RT, beëdigd rentmeester NVR,

ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen onder nummer RT548502897,

ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigeningen en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS).

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

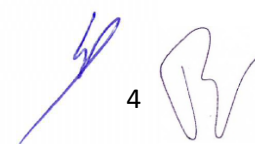
Ons kenmerk: 20.2 Rijssen-Holten.

2. **UITGANGSPUNTEN EN NRVT**

2.1. **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, omdat 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: 1 juli 2020;
- 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”);
- e. getaxeerd is exclusief eventueel verschuldigde BTW of overdrachtsbelasting;
- f. door taxateurs dient de “marktwaarde” te worden getaxeerd. Voor dit begrip is aansluiting gezocht bij de definitie van “marktwaarde” uit de European Valuation Standard (EVS): *“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”*;



- g. geen onderscheid is gemaakt tussen het buitengebied van Rijssen en het buitengebied van Holten (en Dijkerhoek) omdat een dergelijke differentiatie, ten opzichte van de getaxeerde gemiddelde waarden, niet meer oplevert dan schijnzekerheid.

**2.2. NRVT**

De onderhavige rapportage betreft geen concrete taxatie-opdracht, maar een bepaling van normwaardes waarop de NRVT-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (artikel 7.3 NRVT-reglement wonen). De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen zoals neergelegd in algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

**3. REFERENTIES**

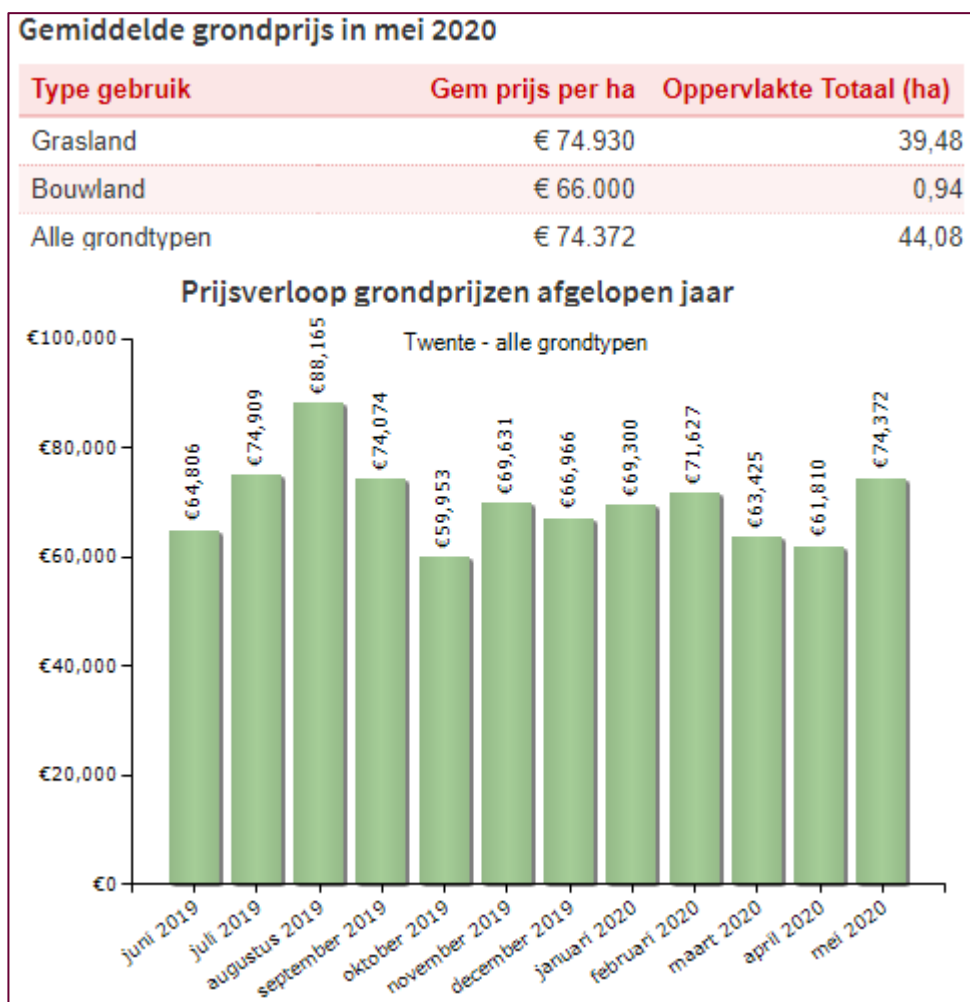
**3.1. Algemeen**

Voor een waardering als de onderhavige is het niet mogelijk en zinvol om per bestemming referenties op te nemen. Zo zijn van een aantal bestemmingen geen concrete referenties voor "losse" verkoop beschikbaar.

Ondergetekenden hebben hierna enkele referenties opgenomen voor de agrarische grondwaarde en de waarde van bouwkvelds. De overige waarden zijn een afgeleide van die waardes en zijn voorts vastgesteld op basis van ervaring met andere waarderingen bij bijvoorbeeld herbestemming of fiscale waarderingen bij overdracht binnen maatschappen.

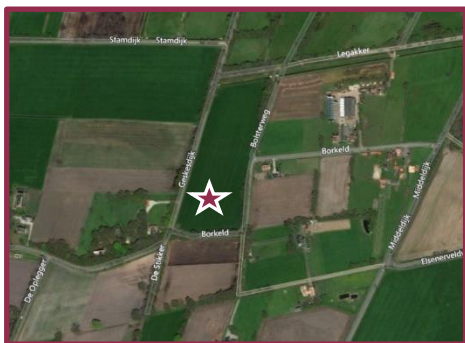
**3.2. Agrarisch**

De prijs van agrarische grond in Twente ligt relatief hoog, zo rond de €6,60 tot €7,50/m<sup>2</sup>. Zie hieronder de middels [www.boerderij.nl](http://www.boerderij.nl) verkregen info:



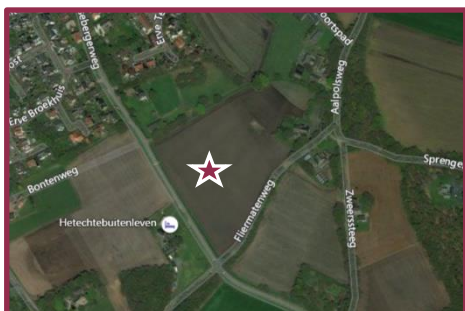
In de gemeente Rijssen-Holtten zijn ondergetekenden voorts bekend met onder meer de navolgende transacties:

A.



<b>Datum</b>	23 december 2019
<b>Locatie</b>	Borkeld, Rijssen
<b>Kadastrale aanduiding</b>	Rijssen, M, 339
<b>Vindplaats</b>	Hyp4 77093/80
<b>Oppervlakte</b>	16.865 m <sup>2</sup>
<b>Prijs</b>	€ 111.015
<b>Prijs per m<sup>2</sup></b>	€ 6,58

B.



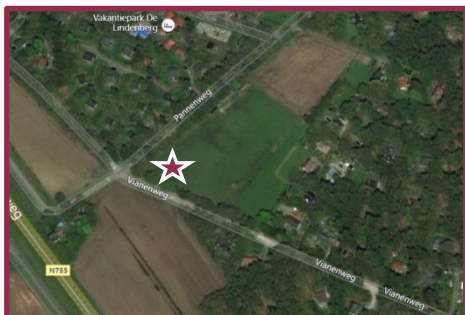
<b>Datum</b>	20 januari 2020
<b>Locatie</b>	Fliermatenweg, Holten
<b>Kadastrale aanduiding</b>	Holten, I, 1814
<b>Vindplaats</b>	Hyp4 77281/49
<b>Oppervlakte</b>	31.975 m <sup>2</sup>
<b>Prijs</b>	€ 199.843
<b>Prijs per m<sup>2</sup></b>	€ 6,25



3.3. **Wonen**

Ondergetekenden zijn onder meer bekend met de navolgende verkochte bouwkavels voor Rood-voor-Rood:

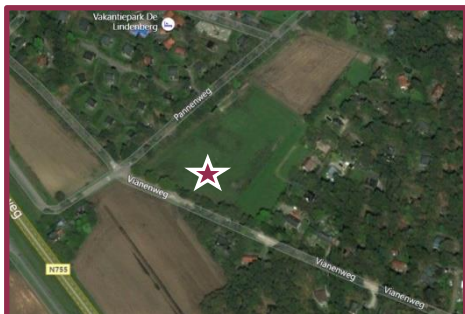
**A.**



**Vianenweg 18, Holten**

<b>Datum</b>	14 februari 2020
<b>Kadastrale aanduiding</b>	Holten, B, 5065
<b>Vindplaats</b>	Hyp4 77445/15
<b>Oppervlakte</b>	2.490 m <sup>2</sup>
<b>Prijs</b>	€ 248.000
<b>Prijs per m<sup>2</sup></b>	€ 99,60

**B.**



**Vianenweg 18 A, Holten**

<b>Datum</b>	31 januari 2020
<b>Kadastrale aanduiding</b>	Holten, B, 5066
<b>Vindplaats</b>	Hyp4 77357/44
<b>Oppervlakte</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Prijs</b>	€ 236.000
<b>Prijs per m<sup>2</sup></b>	€ 118



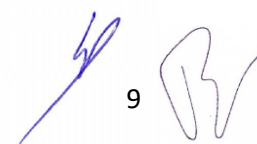
#### 4. OVERWEGINGEN

##### 4.1. Agrarisch

- a. vanwege het doel van deze taxatie is door ondergetekenden voor de waardering van agrarische grond aansluiting gezocht bij het hogere segment van de in paragraaf 3.2. genoemde referenties: €7/m<sup>2</sup>;
- b. volgens opgave van opdrachtgever is een agrarisch bouwblok in het buitengebied standaard circa 10.000 m<sup>2</sup>, waarbij kuilvoerplaten binnen 50 meter buiten het bouwblok mogen worden geplaatst;
- c. agrarische erfgrond wordt niet “los” verhandeld. Daarom is aansluiting gezocht bij fiscale taxaties waarbij erfgrond doorgaans op €15/m<sup>2</sup> wordt gewaardeerd, gebaseerd op uitsplitsing van de koopsommen van gehele boerderijen;
- d. grond voor uitbreiding van dit agrarische bouwblok is door ondergetekenden daarom getaxeerd op €15/m<sup>2</sup>.

##### 4.2. Wonen (rood-voor-rood)

- e. 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>;
- f. hoe groter de kavel, hoe minder waarde de extra m<sup>2</sup> vertegenwoordigen. De zogenaamde “wet van het afnemend grensnut”. Aldus komt aan de eerste m<sup>2</sup> (onder en rond de woning) de hoogste waarde toe;
- g. worden recent verkochte rood-voor-roodkavels in het buitengebied via de “staffelmethode”, van een kavel in de orde van grootte van 2.500 m<sup>2</sup>, teruggerekend naar deze 1.000 m<sup>2</sup>, dan worden deze door ondergetekenden gewaardeerd op €150.000 (= €150/m<sup>2</sup>);
- h. er is mee gerekend dat kosten van (technisch) bouwrijp maken nog in mindering komen op nagenoemde getaxeerde waarden;
- i. voor rood-voor-roodkavels waarbij compensatie elders plaatvindt, in de bebouwde kom van Rijssen, Holten of Dijkerhoek, aansluitend aan de bebouwde kom of aan lintbebouwing in het buitengebied, 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 €185.000 (= €185/m<sup>2</sup>);
- j. over het via rood-voor-rood van een woning met inwoning twee volwaardige woningen te maken merken ondergetekenden het volgende op. Ondergetekenden rekenen ermee dat de woning met inwoning vervangen mag worden door twee 2<sup>1</sup>-kapwoningen, die wel kadastraal gesplitst kunnen worden. Er is te rekenen met een meerwaarde van €75.000. Bij een kavel van 1.000 m<sup>2</sup> is dit €75/m<sup>2</sup>;
- k. over het via rood-voor-rood mogelijk maken van het realiseren van jongeren- c.q. ouderenwoningen merken ondergetekenden het volgende op. Het gaat om kleine wooneenheden tot maximaal 60 m<sup>2</sup>, waarbij er altijd minimaal 3 en maximaal 5 kleine wooneenheden geschakeld zijn tot 1 gebouw; de gronden zullen gedeeltelijk in gezamenlijk eigendom komen. De gemeente denkt hierbij aan een Vereniging van Eigenaren constructie. Ook bestaat de mogelijkheid om voorzieningen samen uit te voeren, zoals bergingen, washok, etc. Ondergetekenden zoeken voor de meerwaarde van de grondcomponent aansluiting op de uitgifteprijs van sociale woningbouw (zie hiervoor ook ‘Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen 2019’ van de Rijksoverheid). Er is te rekenen met een meerwaarde van €25.000 per kleine wooneenheid. Bij een kaveloppervlakte van 200 m<sup>2</sup> is dit €125/m<sup>2</sup>.



4.3. **Vab-locaties**

- l. bij de waardering van de Vab-locaties (locaties vrijkomende agrarische bebouwing) is onderscheid gemaakt tussen “wonen met aanduiding bedrijf” en “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning”;
- m. bij de 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 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/m<sup>2</sup>;
- n. voor de Vab-locatie “bedrijfsbestemming met bedrijfswoning” geldt dat er 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;
- o. voor beide Vab-locaties geldt dat de bedrijfsactiviteiten alleen mogen worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing. Het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing is niet toegestaan;
- p. 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: het bouwvlak) – waarop een toegespitste bedrijfsbestemming geldt – zijn gewaardeerd op €40/m<sup>2</sup>;
- q. nadere differentiatie tussen bijvoorbeeld een kinderopvangbedrijf en een landschapsonderhoudsbedrijf is niet opportuun; dit soort bedrijven zijn doorgaans enkel “rendabel” te exploiteren met veel eigen arbeid.

4.5. **Bedrijf**

- r. de waardering van bedrijvenbestemmingen in het buitengebied is met name gericht op uitbreiding van bestaande bedrijven, omdat nieuwvestiging in het buitengebied volgens opdrachtgever niet wenselijk is;
- s. daarbij is aansluiting gezocht bij verplaatsing naar een bedrijventerrein als alternatief. De getaxeerde waarde van €100/m<sup>2</sup> is in lijn met de door de gemeente Rijssen-Holten gehanteerde uitgifteprijs op Vletgaarsmaten à €105/m<sup>2</sup>.

4.6. **Verblijfsrecreatie**

- t. voor verblijfsrecreatie geldt dat een onderscheid gemaakt dient te worden tussen verschillende vormen van recreatie, te weten (globaal): recreatiewoningen, kampeerterreinen en groepsaccommodaties;
- u. voorts dient een onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwvestiging van recreatie en uitbreiding van bestaande locaties;
- v. 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;
- w. 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/m<sup>2</sup>. Als sprake is van uitbreiding zonder dat daarvoor nieuwe voorzieningen hoeven te worden gerealiseerd kan gerekend worden met €15/m<sup>2</sup>;
- x. 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 indicatie van een gemiddelde prijs is aansluiting gezocht bij een "uitgeklede" bedrijfsbestemming als bedoeld onder punt p. van paragraaf 4.3. van dit rapport à €40/m<sup>2</sup>;

- y. een laatste situatie betreft uitbreiding enkel voor de realisering van voorzieningen ten behoeve van bestaande recreatieterreinen. Te denken valt aan toiletgroepen, zwembaden of een sportveldje. Omdat deze vorm van exploitatie op zichzelf niet winstgevend is, maar dienstbaar aan de recreatiebestemming, is de waarde van deze gronden getaxeerd op €10/m<sup>2</sup>.

4.7. **Bos/natuur**

- z. gronden met een bos- of natuurbestemming kennen geen lucratieve aanwending. Het is gebruikelijk deze gronden te waarderen tegen €1,25/m<sup>2</sup>.

5. **TAXATIE PER BESTEMMING**

Bovenstaande overwegingen leiden samengevat tot de volgende "gemiddelde" taxaties per bestemming, waarbij de toelichting is te vinden in bovenstaande overwegingen. 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.

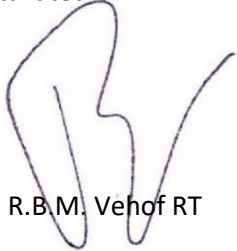
Bestemming	Waarde per m <sup>2</sup>	Opmerkingen
<u>Agrarisch</u>		
Agrarische grond:	€ 7,--	
Agrarisch bouwblok:	€ 15,--	
<u>Wonen (rood-voor-rood)</u>		
Compensatie op slooplocatie:	€ 150,--	voor een kavel à 1.000 m <sup>2</sup> .
Compensatie in/nabij kern:	€ 185,--	voor een kavel à 1.000 m <sup>2</sup> .
Inwoning naar 2 <sup>^</sup> 1 kap	€ 75,--	voor een kavel à 1.000 m <sup>2</sup>
kleine wooneenheden (max 60 m <sup>2</sup> ):	€ 125,--	voor een kavel à 200 m <sup>2</sup> .
<u>Vab-locatie</u>		
Wonen met aanduiding bedrijf:	€ 180,-- € 60,--	voor de woonkavel à 500 m <sup>2</sup> voor de ondergrond/overige gronden.
Bedrijfswoning:	€ 100,-- € 40,--	voor de woonkavel à 500 m <sup>2</sup> voor de overige gronden met toegespitste bedrijfsbestemming.
<u>Bedrijf</u>		
Bedrijfsbestemming	€ 100,--	
<u>Verblijfsrecreatie</u>		
Recreatiewoningen	€ 50,--	uitgaande van kavel à 600 m <sup>2</sup>

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

Kampeerterrein (nieuw/uitbreiding)	€ 10,--	met nieuwe voorzieningen.
Kampeerterrein (uitbreiding)	€ 15,--	zonder nieuwe voorzieningen.
Groepsaccommodatie	€ 40,--	als indicatie; taxatie benodigd per casus.
Voorzieningen bij bestaand terrein	€ 10,--	realiseren van voorzieningen zonder uitbreiding capaciteit.
 <u>Bos/natuur</u>		
Bos- en natuurbestemming	€ 1,25	

Aldus gedaan in de maanden juli en augustus 2020.

De taxateurs:



ing. R.B.M. VEHOF RT



mr. S.G. van Hoogmoed RT