

Taxatierapport

Botenloods Fort Sabina te Heijningen

Opdrachtgever

Gemeente Moerdijk

Kenmerk

1488.49-T1d1/fs/mj

Taxateurs

T. (Tomas) Donders

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

8 september 2020

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport | Botenloods Fort Sabina te Heijningen

Opdrachtgever : Gemeente Moerdijk

Kenmerk : 1488.49-T1d1

Taxateurs : T. Donders RT BBA
: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Datum : 8 september 2020

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Taxateurs	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de taxatie	6
1.7.	Type taxatie	6
1.8.	Te waarden belang	6
1.9.	Taxatiebasis	6
1.10.	Stukken	6
1.11.	Opname	7
1.12.	Mate van inspectie	7
1.13.	Peildatum	7
1.14.	Reactie van opdrachtgever	7
1.15.	Versies	7
1.16.	Aansprakelijkheid	7
1.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
1.18.	Publicatie	8
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.20.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	12
3.1.	Kadastrale omschrijving	12
3.2.	Rechthebbende	12
3.3.	Recht van erfpacht	13
3.4.	Ligging van de onroerende zaak	13
3.5.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	14
3.6.	Vergunningen	17
3.7.	Gebruik van de onroerende zaak	17
3.8.	Zakelijke rechten	17
3.9.	Publiekrechtelijke beperkingen	17
3.10.	Bestemming van de onroerende zaak	18
3.11.	Beoordeling en onderbouwing courantheid	19
4.	Waardering	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Overwegingen bij de waardering	20
4.3.	Beoordeling der onzekerheden	21
4.4.	Gebruikte methode	21
4.5.	Referentietransacties	21
4.6.	Grondquote	24
4.7.	Verzoening	24
4.8.	Back-testing	25
4.9.	Onzekerheden taxatie	25
4.10.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	25
4.11.	Finale waardering	25

5.	Bijlagen	26
-----------	-----------------------	-----------

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Moerdijk
Contactpersoon	De heer M. Braat
Adres	Postbus 4
Postcode	4760 AA
Plaats	ZEVENBERGEN
Telefoon	0168 373 600
E-mail	marty.braat@moerdijk.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	T. Donders RT BBA, taxateur / vastgoedadviseur RT625090949 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

De taxateurs verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige taxatie te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 21 juli 2020 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de marktwaarde in verband met:

- a) de mogelijke verkoop van de aanwezige opstal en;
- b) het vaststellen van een actuele canon ten behoeve van een heruitgifte in erfpacht op basis van een concrete herontwikkeling.

1.7. Type taxatie

De werkzaamheden zijn gebaseerd op een volledige opname. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

1.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang in het kader van de taxatieopdracht omvat het volledig eigendom. (Het recht van erfpacht wordt weggedacht zoals beschreven in het bijzondere uitgangspunt).

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

"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."

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale informatie (**bijlage 1**)
- b. akte(n) van levering (Hyp 4 13912/28 Breda, Hyp 4 12693/54 Breda en Hyp4 11369/37 Breda)
- c. bouwtekeningen met als kenmerk (2 Tekeningenset 200109)

- d. erfpachtovereenkomst met als kenmerk (1 Wederzijds getekende erfpachtovereenkomst bijlage A-B)
- e. ruimtelijke plannen zoals beschreven in § 3.10 van dit rapport
- f. bodemonderzoek met als kenmerk (nader bodemonderzoek)
- g. astbestonderzoek met als kenmerk (Asbest Inventarisatie_Fortweg 1 te Heijningen SAM 201801603)
- h. bouwkostenbegroting met als kenmerk (3 DO-raming Fort Sabina 50 zonnepanelen)
- i. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- j. informatie over het energielabel op www.EP-online.nl

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 5 augustus 2020 bezocht en opgenomen, zulks in aanwezigheid van de beheerder van het fort de heer René van Kleef.

1.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele object opgenomen en zijn alle ruimten bezocht waar mogelijk. Door de dichte begroeiing bleken de twee gebouwdelen zonder dak slechts gedeeltelijk toegankelijk.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De taxatie is verricht per peildatum **5 augustus 2020**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 18 augustus 2020 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 2 september 2020 heeft opdrachtgever per e-mail aangegeven akkoord te zijn met het concepttaxatierapport.

1.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering.

Toestand van bodem en grondwater

Voorafgaand aan deze taxatie is nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Taxateurs baseren zich op dit onderzoek dat is aangeleverd door opdrachtgever. Het onderzoek is uitgevoerd door Geonius op 14 september 2018, genaamd 'Nader bodemonderzoek ter plaatse van de vaartuigenloods van Fort Sabina – Fortweg 1 te Heijningen'. Op de bevindingen van dit onderzoek wordt nader ingegaan in § 3.5.

In de eerder uitgevoerde taxatie ten behoeve van de herontwikkeling uitgevoerd door Van De Wouw & Partners op 20 augustus 2019, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd.

“Volgens opgave van opdrachtgever vormt de bodemverontreiniging geen belemmering voor herontwikkeling, aangezien de verontreiniging buiten het opstal zelf is gelegen en dit deel van de grond niet geroerd zal worden tijdens de herontwikkeling.”

Taxateurs hanteren in deze taxatie eenzelfde uitgangspunt.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn ingemeten op basis van de verstrekte bouwtekeningen (kenmerk: 2 Tekeningenset 200109), behoudens daar waar anders in de rapportage vermeld. De inmeting heeft plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de netto vloeroppervlakte (nvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

Bij de waardering van de grondwaarde vrij van zakelijke rechten wordt het huidige erfpachtcontract tussen de gemeente Moerdijk en Staatsbosbeheer weggedacht, een en ander met inachtneming van de erfpachtvoorwaarden van Staatsbosbeheer.

In verband met het concrete voornemen van partijen om de onroerende zaak te herontwikkelen en op basis daarvan de erfpachtscanon te wijzigen en de opstal te vervreemden, acht ondergetekende dit bijzonder uitgangspunt relevant, aannemelijk en realistisch. Conform de richtlijnen van het NRVt dient bij de toelichting op de waardering in beginsel de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat de bloot eigenaar en erfpachter uitsluitend een transactie/heruitgifte willen bewerkstelligen met inachtneming van de herontwikkeling. Hieraan liggen concrete plannen ten grondslag. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzonder uitgangspunt geen meerwaarde. In de rapportage zal dit worden opgenomen.

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat het wegdenken van de erfpachtovereenkomst als uitgangspunt relevant is voor het bepalen van de waarde van de grond voor het opnieuw vestigen/verlengen van het recht van erfpacht.

Met betrekking tot sub b) zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,

Aan de onder sub c) genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d) wordt verwezen naar § 4.10. / Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen zal vervreemden indien de bijzondere voorwaarden zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere voorwaarden een waardeverhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
FIJNAART	L	181	1.980 m ²	1.980 m²



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 29 juli 2020) berust het eigendom (belast met erfpacht) van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde	Staatsbosbeheer Regio Zuid
Adres	Postbus 2
Postcode	3800 AA
Plaats	AMERSFOORT

3.3. Recht van erfpacht

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 29-07-2020) berust het recht van erfpacht bij:

Gerechtigde	Gemeente Moerdijk
Adres	Pastoor van Kessellaan 15
Postcode	4761 BJ
Plaats	ZEVENBERGEN
Jaarlijkse canon	€ 425,00 (bij aanvang overeenkomst)
Einddatum recht	31-12-2047

De vernieuwde erfpachtovereenkomst tussen Staatsbosbeheer en Gemeente Moerdijk gaat uit van een vernieuwde periode ingegaan op 1 januari 2018 en eindigend op 31-12-2047. In het kader van deze taxatie wordt op basis van het bijzondere uitgangspunt de erfpachtovereenkomst weggedacht en daarom niet verder toegelicht.

3.4. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Fortweg 1 in Heijningen. De onroerende zaak is goed bereikbaar via de A59, de afrit is op ca. 1,5 km afstand gelegen. In de omgeving worden voornamelijk agrarische percelen en natuur aangetroffen. Tevens is het fort aan een zijtak van het Hollands Diep, de Volkerak, gelegen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)

3.5. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat de voormalige botenloods van Fort Sabina, gelegen op een dijk. De onroerende zaak bestaat uit drie geschakelde gebouwdelen. Elk gebouwdeel bestaat uit een langwerpige loods van elk ca. 308 m² bvo.

Bouwjaar:	1881
Oppervlakte:	ca. 925 m ² bvo
Vrije hoogte:	ca. 6 meter in de nok, aflopend naar 4 meter bij de gevelmuren

Van de drie gebouwdelen heeft slechts één deel, het linkerdeel nog deels een dak en is toegankelijk. De andere twee gebouwdelen bestaan enkel uit gevelmuren, de voormalige loods is dichtbegroeid met struiken. De bakstenen gevels zijn in matige staat, terwijl het houten dak in het linkerdeel op verschillende plaatsen gestut dient te worden om instorting te voorkomen. Het houten dak is grotendeels bedekt met golfbeplating.



Het globale beeld van de bouwkundige toestand van het object als geheel is zeer slecht. De onderhoudsstaat is zeer slecht. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

De onroerende zaak is opgenomen in het monumentenregister met de volgende omschrijving:

 Monumentnummer:	521707	 Provincie:	Noord-Brabant
 Monumentnaam:	Fort Sabina	 Gemeente:	Moerdijk
Complexnummer:	521705 - Fort Sabina	 Woonplaats:	Heijningen
Status:	rijksmonument	X-Y coördinaat:	86530 - 410449
 Inschrijving register:	27 mei 2002		
Kadaster deel/nr:	13598/20		
Internationaal Kenteken:	Nee		

“De VAARTUIGENLOODS is tussen 1879 en 1883 tot stand gekomen ten noorden van het fort Sabina-Henrica. Het gebouw vertoont een mengeling van Ambachtelijk-Traditionele vormen.

Loods opgetrokken uit machinale baksteen en afgedekt met zadeldaken. De loods ligt zeer markant ten noorden van het fort en bestaat uit drie parallel liggende en aan elkaar gebouwde hallen met een lengte van 10 traveeën. De voorgevel heeft brede korfboogvormig gesloten poorten met natuurstenen sluitsteen. De poorten bevinden zich in spaarvelden met brede lisenen, afgesloten met klimmende rondboogfriezen. De friezen volgen de lijn van het flauw hellende zadeldak met overstek en een bedekking van dakleer. De lange zijgevels zijn voorzien van hooggeplaatste ramen onder licht getoogde strekken. De achtergevel heeft dezelfde ramen, geplaatst in spaarvelden, welke met klimmende friezen worden afgesloten. De rechter zijgevel en de achtergevel zijn gepleisterd. Inwendig worden de drie beuken van elkaar gescheiden door twee arcaden met rondbogen. De bekapping bestaat uit polonceauspanten met houten beschot.

De artillerieloods bij fort Sabina Henrica is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de ontwikkelingen van de landsverdediging en de krijgskunst in de negentiende eeuw en de plaats die het fort innam als schakel in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het heeft architectuurhistorische waarden wegens de sobere stijl en de eenvoud van de traditionele baksteenbouw. Het heeft ensemblewaarden wegens de relatie tussen fort, magazijn en het omliggende open poldergebied. Het is relatief gaaf bewaard gebleven.” (einde citaat)

Toestand van bodem en grondwater

Opdrachtgever heeft een bodemonderzoek aangeleverd met kenmerk 'Nader bodemonderzoek ter plaatse van de vaartuigenloods van Fort Sabina – Fortweg 1 te Heijningen' met rapportagedatum 14-09-2018 van Geonius. De conclusie uit dit onderzoek is onderstaand opgenomen.

“In opdracht van Staatsbosbeheer – Divisie Grond en Gebouwen heeft Geonius Milieu B.V. een nader bodemonderzoek ter plaatse van de vaartuigenloods van Fort Sabina gelegen aan de Fortweg 1 te Heijningen. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen verkoop van de locatie. Aanleiding voor het uitvoeren van dit nader bodemonderzoek vormde de aangetroffen matig tot sterk verhoogde met barium, koper, lood, zink en PAK in de bodem (grond).

Op basis van de historische gegevens, de zintuiglijke waarnemingen en het chemisch-analytisch onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd en aanbevolen.

- *Ter plaatse van de vaarttuigenloods binnen de projectlocatie bevat de over het algemeen geroerde en kolengruis-, grind- of baksteenhoudende toplaag vanaf maaiveld tot 0,5 mm over een oppervlakte van ca. 3.373 m² gemiddeld sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (met name koper, lood en zink) en PAK; Op basis van de mate en omvang (ca. 1.687 m³) van deze verontreiniging is op de locatie, conform de Wet bodembescherming, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;*
- *Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek was reeds gebleken dat het grondwater niet verdacht was op de aangetroffen verontreinigingen (standaard stoffenpakket). De kwaliteit van het grondwater is derhalve niet nader onderzocht;*
- *Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling is gebleken dat het huidig gebruik (functie ander groen en relatief ongevoelig ecologisch toetsniveau) geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Er is derhalve geen sprake van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Eventuele sanering van de verontreinigde grond is van toepassing bij eventuele herontwikkeling en grondverzet.*

Geadviseerd wordt een beschikking ernst en spoed aan te vragen bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (i.c. omgevingsdienst West- en Midden Brabant namens Provincie Noord-Brabant). Hierbij wordt het geval van ernstige bodemverontreiniging tevens vastgelegd bij het Kadaster."

In het kader van de taxatie is op basis van bovenstaande aangenomen dat de verontreinigingen niet gesaneerd hoeven te worden, omdat deze buiten de herontwikkeling zijn gelegen en niet spoedeisend zijn.

Asbest

Op 10 januari 2019 is door SAM projecten een asbestinventarisatie uitgevoerd met kenmerk 'Rapportage asbestinventarisatie conform procescertificaat asbestinventarisatie'. In dit onderzoek is het gehele object onderzocht en het rapport is geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop.

Concluderend zijn de bevindingen als volgt.

"De voormalige vaartuigenloods maakt onderdeel uit van Fort Sabina. Een deel van de loods is nog toegankelijk, een ander deel is ingestort. De toplaag van het maaiveld rondom de voormalige vaartuigenloods, circa 4 m² uit de gevels, is eveneens bij het onderzoek betrokken. Tijdens het onderzoek zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen.

Het ingestorte deel van de loods is beperkt onderzocht in verband met instortingsgevaar en de grote hoeveelheid aanwezig puin. Er bestaat, gezien de bevindingen in het wel toegankelijke deel, geen vermoeden op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen ter plaatse van het ingestorte deel van de loods en het puin.

Tevens zijn ten tijde van de inventarisatie een aantal onderdelen uitgesloten van dit onderzoek (zie tabel 2). Er bestaat echter geen vermoeden op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen ter plaatse van deze onderdelen. Derhalve wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht."

Energielabels

De onroerende zaak maakt onderdeel uit van een rijksmonument. Monumenten vallen niet onder de energielabelplicht.

3.6. Vergunningen

Bouwvergunningen

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is een bouwvergunning niet van toepassing. (Sinds de invoering van de Woningwet in 1902 dient er bij de gemeente een bouwvergunning te worden aangevraagd voor de bouw of verbouw van een pand.)

3.7. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak staat leeg sinds tenminste 2012 en is deels ingestort, het geheel is niet meer in gebruik. Het betreft de (voormalige) botenloods op het terrein van Fort Sabina.

Fort Sabina Henrica is een voormalig fort bij Willemstad en Helwijk. Het maakte deel uit van de Stelling van het Hollandsch Diep en het Volkerak en werd in 1811 gebouwd. Inmiddels is het fort toegankelijk voor openbaar publiek. Sinds 2012 is de nieuwe beheerder Stichting Fort Sabina en wordt sindsdien ook wel 'Het groene fort' genoemd. Er worden culturele evenementen georganiseerd, natuurwandelingen gerealiseerd en theatervoorstellingen gegeven.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter herontwikkeling/restauratie. Het plan wat er ligt gaat uit van herontwikkeling ten behoeve van een kantoor-/atelierfunctie met een beeldentuin centraal in het object.

3.8. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht/opstalrecht nutsvoorzieningen.

Uit de laatste aktes van levering die zijn opgevraagd (Hyp4 13912/28 Breda, Hyp4 12693/54 Breda, Hyp4 11369/37 Breda) blijken de volgende met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd:

Er is een erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd vanaf het kadastrale perceel om te komen van en te gaan naar de Fortweg.

(Intensief) gebruik van de buitenruimte die opent naar het kwetsbare en beschermde natuurgebied is niet toegestaan om verstoring van broedende vogels te voorkomen.

3.9. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en opgave van opdrachtgever is de onroerende zaak een Rijksmonument op basis van de Monumentenwet 1988.

3.10. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Moerdijk” van de gemeente Moerdijk, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 01-03-2018.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot ‘Cultuur en ontspanning’. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

Het behoud en herstel van cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden in de vorm van een fort met randbeplanting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning - fort’, met de daarbij behorende functies:

1. horeca behorende tot categorie 2 van Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten;
2. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
3. werk- en kantoorruimte voor artistieke en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
4. kleinschalige overnachtingsmogelijkheden;
5. een atelier, beeldentuin, expositieruimte en voorzieningen ten behoeve van het uitvoeren van theatervoorstellingen;
6. informatiecentrum;
7. kamperen, met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 25;
8. maatschappelijke voorzieningen;
9. fiets- en wandelpaden;
10. fietsenstalling;



Fragment verbeelding

De onroerende zaak heeft een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. De voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

De onroerende zaak ligt tevens binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van cultuur en ontspanning – fort’.

De gebiedsaanduidingen overige zone – ‘natuur netwerk Brabant’ en ‘schootsveld’ zijn eveneens van toepassing.

Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - schootsveld’ zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van het open zicht op het bijbehorende fort.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuur netwerk brabant - ecologische verbindingszone' zijn de gronden tevens aangewezen voor de instandhouding en realisering van waarden ten behoeve van ecologische verbindingszones.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1709.Buitengebied-BP40).

3.11. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak maakt onderdeel uit van Fort Sabina. Het is gelegen in de natuur en in de omgeving is een vogelreservaat aanwezig. Tevens is de bereikbaarheid middels de A59 goed. Het betreft daarmee een aantrekkelijke locatie.

Objectbeoordeling

Het betreft een incourant object. Enerzijds door de huidige bouwkundige staat en de monumentale status (vaak inhoudende dat de investeringskosten op een hoger niveau dan gemiddeld zitten) , anderzijds door de zeer beperkte gebruiksmogelijkheden op basis van de bestemming. Doordat het een Rijksmonument betreft en de ligging ten opzichte van het fort heeft het object vooral een cultuurhistorische waarde.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

In de huidige slechte bouwkundige staat is de onroerende zaak niet geschikt voor verhuur. Na herontwikkeling tot atelier/kantoor neemt de verhuurbaarheid sterk toe. Taxateurs zijn niet zeker of een sluitende, courante exploitatie gevoerd kan worden op basis van het voorgenomen gebruik.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid is zeer beperkt in huidige staat, het opstal is vervallen. Na herontwikkeling neemt de verkoopbaarheid toe. Echter gaat de bestemming uit van een cultureel-maatschappelijk gebruik, waardoor het incourant vastgoed zal blijven. De waarde zit voornamelijk in het in stand houden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het Fort.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de marktwaarde in verband met:

- De mogelijke verkoop van de aanwezige opstal en;
- Het vaststellen van een actuele canon ten behoeve van een heruitgifte in erfpacht op basis van een concrete herontwikkeling.

4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Het object beschikt over cultuurhistorische waarde. • Zeer aantrekkelijke ligging in een groene omgeving met een goede ontsluiting naar de snelwegen. • Doordat het object een monumentale status heeft, komt de herontwikkeling in aanmerking voor subsidies.	• Zeer beperkte gebruiksmogelijkheden op basis van de bestemming. • Uit het bodemonderzoek blijkt dat (een deel van) de bodem gesaneerd moet worden, dit betreft echter niet het bouwvlak. • Slechte staat van het object.
Opportunities	Threats
• Nadrukkelijk de verbinding leggen met de huidige activiteiten die worden geëxploiteerd binnen het fort. • Subsidies voor de herontwikkeling.	• De doelgroep voor een toekomstig huurder/gebruiker is zeer beperkt door de geldende bestemming en het beoogde gebruik. • De locatie is dermate geïsoleerd gelegen dat de ontwikkeling hier duidelijk plaatsvindt vanuit het hergebruik van het monument en niet vanuit de markt die op deze locatie iets wilt. De locatie, ligging en bestemming hebben dan ook grote invloed op de huurwaarde en daarmee de haalbaarheid van de businesscase.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

4.3. Beoordeling der onzekerheden

De Covid-19 pandemie of coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn. De invloed op de in dit rapport gepresenteerde marktcijfers en referentietransacties kan op dit moment niet worden ingeschat. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met een onzekere taxatie-uitkomst die mogelijk op een later tijdstip dient te worden geactualiseerd.

4.4. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

4.5. Referentietransacties

Ter vergelijking hebben taxateurs referentietransacties van forten in Nederland gerechercheerd. Hoewel de te taxeren onroerende zaak geen geheel fort betreft maar slechts een onderdeel ervan, zijn dit de meest vergelijkbare objecten doordat dezelfde belangen meewegen. Uit dit onderzoek zijn de volgende referenties en bevindingen naar voren gekomen.

Fort Honswijk te Houten

Op 26 oktober 2016 is het Fort Honswijk aan de Lekdijk 85 te Tull en 't Waal verkocht aan de gemeente Houten. Het verkochte is 130.395 m² groot, bestaande uit grond, water en opstallen (het fort). Gemeente Houten heeft het eigendom verkregen ten behoeve van ontwikkeling, echter is de definitieve bestemming bij overdracht nog niet bekend. De totale transactieprijis van het volledig eigendom bedraagt € 1,00.

Fort Everdingen te Everdingen

Op 14 april 2015 is het Fort Everdingen aan Noodweg 2 te Everdingen verkocht aan bierbrouwerij Duits & Lauret B.V. Het verkochte bestaat uit 101.042 m² grond, water en opstallen waaronder een fort, bunkers, wachtgebouw, magazijnen en kantoor. De koper heeft het fort na aankoop ontwikkeld tot een bierbrouwerij met proeflokaal en een camping met camperplaatsen. De totale transactieprij van het volledig eigendom bedraagt € 1,00.

Fort Bakkerskil

Op 11 april 2007 is het Fort Bakkerskil aan Kildijk 143 te Nieuwendijk verkocht aan Stichting Het Noordbrabants Landschap. Het verkochte bestaat uit het fort Bakkerskil ter grootte van 19.136 m². Het is aangekocht op basis van "Ontwikkelingsplan voor het fort Bakkerskil". Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een Bed & Breakfast. De totale transactieprij van het eigendom bedraagt € 12.067,00. Oftewel € 0,63 per m² terrein.

De gevonden referenties, hoewel niet allemaal recent, laten een vergelijkbaar beeld zien ten opzichte van elkaar. Bij verkoop wordt een passende gebruiker gezocht die het fort kan exploiteren en in stand kan houden. Over het algemeen houdt dit in dat het voor publiek toegankelijk blijft. De transactieprijen zijn symbolisch. De cultuurhistorische waarde en het behoud hiervan staan centraal. Daarnaast maken taxateurs op dat de invulling veelal maatschappelijk of cultureel is waardoor een op zichzelf staande courante exploitatie moeilijk te bewerkstelligen is.

Deze bevindingen overwogen en daarbij meegerekend de slechte bouwkundige staat van het object, kennen taxateurs geen waarde toe aan het opstal.

Uitgifteprijzen

De eerdere referenties laten weinig tot geen waarde zien bij transacties van forten inclusief ondergrond. Dit betreft de laagst mogelijke waarde. Nu de onroerende zaak slechts een deel van het fort betreft, is tevens als alternatieve methode gekeken naar de uitgifteprijzen van gronden met soortgelijke gebruiksmogelijkheden. De onroerende zaak wordt opnieuw verpacht ten behoeve van een herontwikkeling. Het object wordt na herontwikkeling ingezet voor cultureel – maatschappelijk gebruik. Daarom hebben taxateurs tevens gemeentelijke prijzen voor gronduitgifte op basis van een vergelijkbaar gebruik onderzocht.

Gemeente	Jaar	Voorziening	Grondprijs
Tilburg	2020	Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (O.B.G.) ³ in uitleggebieden.	€ 120 per m ² bvo, met min. € 120 per m ² uitgeefbaar terrein.
Breda	2020	Gronduitgiften voor overig-maatschappelijke en culturele functies zonder winstoogmerk	€ 180 per m ² bvo.
Veldhoven	2020	Gronden voor sociaal, cultureel of maatschappelijke functies (niet-commercieel).	€ 167 per m ² terrein

³ Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen (OBG) zijn gronden voor gebouwen met de volgende bestemmingen:

- huisvesting van een functie met een publiek karakter (openbaar, semi-openbaar zoals scholen, wijkcentra etc.);
- huisvesting van instellingen zonder winstoogmerk;
- huisvesting van gesubsidieerde instellingen;
- huisvesting van instellingen met een sociaal-maatschappelijk karakter.

Helmond	2020	Gronden voor o.a. onderwijsgebouwen, sporthallen en gymzalen, buurt- en gemeenschapshuizen, culturele gebouwen, peuterspeelzaal, zwembad en niet-commerciële zorg.	€ 206 per m ² terrein
Goes	2020	Gronden voor maatschappelijke doeleinden ten behoeve van gebouwen of gronden met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur en welzijn.	€ 198 per m ² terrein.

Uit het bovenstaande overzicht blijken uitgifteprijs van gemeentes in Noord-Brabant en één in Zeeland. Dit betreffen uitgifteprijs van grotere gemeentes simpelweg omdat deze gemeentes grondprijzen openbaar maken. Kleinere gemeentes maken over het algemeen geen grondprijzen bekend.

De uitgifteprijs worden op twee manieren aangegeven. Namelijk een prijs per vierkante meter bvo (Breda en Tilburg) en een prijs per vierkante meter terrein (Tilburg, Veldhoven, Helmond en Goes).

De bandbreedte voor grondprijzen per vierkante meter bvo bedraagt € 120,00 tot € 180,00. Op basis van 925 m² bvo houdt dit een grondwaarde van € 111.000,00 tot € 166.000,00 in.

De bandbreedte voor grondprijzen per vierkante meter terrein bedraagt € 120,00 tot € 206,00. Op basis van de oppervlakte van het perceel van 1.980 m² laat dit een grondwaarde van € 237.600,00 tot € 407.880,00 zien.

Omdat het hier een groot perceel betreft, groter dan benodigd voor het opstal, laat de methode met een grondprijs per m² terrein een veel hogere waarde zien dan wanneer de methode middels een grondprijs per m² bvo wordt toegepast. Omdat het grootste deel van het perceel onberoerd blijft (mede door de bodemverontreiniging), zien taxateurs de uitgifteprijs per m² bvo als de meest zuivere benadering.

Op basis van een grondwaarde per m² bvo komen de taxateurs zonder correcties tot een uitgifteprijs van afgerond € 150.000,00. Echter bedragen de uitgifteprijs van de gemeentes prijzen die zijn gebaseerd op de aanwezigheid van een markt. Dat wil zeggen er zullen meerdere partijen zijn die een invulling kunnen of willen geven aan maatschappelijke grond binnen de bebouwde kom van een gemeente. Deze onroerende zaak ligt in een kleine gemeente in een buitengebied en heeft vervolgens een aanzienlijke oppervlakte. De herontwikkeling komt voort uit het ontwikkelplan dat is opgesteld om het fort een nieuwe impuls te geven. Het komt niet voort uit een vraag van de markt. Derhalve zijn de taxateurs van oordeel dat de uitgifteprijs gecorrigeerd dient te worden op basis van de volgende aspecten:

- De geïsoleerde ligging in het buitengebied, waardoor de meeste maatschappelijke invullingen niet haalbaar zijn;
- De grootte van de onroerende zaak, waardoor de kans zeer groot is dat er meerdere gebruikers nodig zijn om de onroerende zaak te vullen. Hierdoor is de grootte een extra handicap gelet op de locatie;
- Het gegeven dat er reeds horeca in het fort is gevestigd, zodat een invulling met horeca niet voor de hand ligt;

- De hoge kosten voor de restauratie. In deze raming is uitgegaan dat slechts 1 van de 3 hallen een hoger opleveringsniveau krijgt met voorzieningen en verwarming. Indien alle hallen op basis van dat opleveringsniveau zouden moeten worden gerestaureerd zou dit kostenverhogend werken;
- De vorm/indeling van de hallen, waardoor deze niet geschikt zijn voor ieder gebruik;
- De onroerende zaken betreffen rijksmonumenten, waarbij uit de omschrijving volgt dat voornamelijk de gevels en gevelindeling is omschreven. Dit houdt in dat er wel veel vrijheid is met de indeling van de hallen, maar dat het uiterlijk grotendeels behouden moet blijven. Hierdoor zijn de mogelijkheden om de lichttoetreding etc te veranderen beperkt. De poorten, die waren bedoeld om de boten te water te laten zijn gesitueerd aan de achterzijde, waardoor de onroerende zaak vanaf de staatkant een “gesloten” indruk geeft. Vanuit een eventuele exploitatie gezien zou het wenselijker zijn geweest indien deze poorten aan de straatzijde waren, zodat passanten sneller geattendeerd zouden worden op eventuele activiteiten.

Bovengenoemde belemmeringen zijn niet afzonderlijk rekenkundig te vertalen in de waarde. Naar oordeel van taxateurs heeft dit wel een forse afslag tot gevolg. Hierbij kan o.a. de vergelijking worden gemaakt met het grondprijzenbeleid van de gemeente Tilburg dat uitgaat van € 60,00 per m² voor gronden voor niet-commerciële sport- en vrije tijdsvoorzieningen en onbebouwde niet-commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet-uitleggebieden. Dit komt neer op een korting van 50% ten opzichte van de prijzen van de gronden in uitleggebieden zodat een afslag van meer dan 50% voor de hand ligt.

Op basis van de uitgifteprijzen in de regio komen de taxateurs na correctie tot een bedrag van € 50,00 per m² BVO, voor 925 m² uitmakende een bedrag van € 46.250,00, afgerond € 50.000,00.

4.6. Grondquote

Uit de kostenraming van Franken (10 december 2019) blijkt dat de kosten worden geraamd op € 830,00 per m² excl. btw en bijkomende kosten. Indien wordt uitgegaan van 30% aan bijkomende kosten bedragen de totale kosten € 1.080,00 per m². Indien op basis van deze kosten wordt uitgegaan van een grondquote van 10% resulteert dit in een grondwaarde van afgerond € 110,00 per m². Deze ontwikkeling is echter niet haalbaar indien er geen subsidies worden verstrekt. Derhalve zou ook gesteld kunnen worden dat de grondquote berekend dient te worden over de stichtingskosten na correctie van de subsidies. In dat geval valt deze lager uit.

4.7. Verzoening

Indien naar de referenties van incurante forten wordt gekeken blijken deze voor symbolische bedragen te zijn verkocht. Het te taxeren deel vormt echter een klein onderdeel van een fort, wat in verhouding tot het gehele fort beter valt te exploiteren. Het is immers bijna geheel te gebruiken en de onderhoudskosten per vierkante meter te exploiteren vastgoed zijn lager. Hierdoor zou een redelijk denkend en handelend koper meer voor de onroerende zaak over kunnen hebben. Indien echter naar de exploitatiemogelijkheden wordt gekeken, met de bijbehorende risico's (o.a. leegstand, lage huurwaarde etc.), blijft het een object met behoorlijke risico's en kosten, waardoor de exploitatie lastig zal zijn. Toch kan er sprake zijn van een beperkte meerwaarde. Dat blijkt onder andere uit de variant waarbij wordt uitgegaan van een gecorrigeerde uitgifteprijs, dan wel de grondquote.

Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van deze varianten rekening houden dat aan de locatie een beperkte waarde kan worden toegekend. Gelet op de bandbreedte tussen de varianten komen de taxateurs tot een waarde van € 50.000,00 voor de grond inclusief de opstallen. Hierbij is rekening gehouden dat de huidige gebruikers van het fort ook deel vormen van de groep van gegadigden. Met het verkrijgen van het eigendom c.q. recht van opstal hebben zij meer grip op de exploitatie van het geheel en kunnen zij conflicterende exploitaties voorkomen.

Gelet op de staat van de opstallen en de kosten om deze te restaureren zijn de taxateurs van oordeel dat deze waarde geheel aan de grond kan worden toegeschreven, zodat aan de opstallen een symbolische waarde van € 1,00 kan worden toegekend.

4.8. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

4.9. Onzekerheden taxatie

De onroerende zaak betreft een incurante onroerende zaak. Deze is niet alleen incurant door de ligging, maar ook door de staat van onderhoud en de bestemming. Als gevolg van deze incurantheid dient rekening gehouden te worden met een grote taxatieonzekerheid (procentueel). Dit blijkt ook uit de bandbreedte tussen de verschillende varianten.

4.10. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

Het bijzondere uitgangspunt heeft geen waardeverhogend effect op de waardering van de onroerende zaak.

4.11. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

€ 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro)

Nuland, 8 september 2020

De taxateurs,



T. Donders



F.C.L.G. Schavemaker

5. Bijlagen

1. Kadastrale informatie

BIJLAGE 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Fijnaart L 181](#)

Kadastrale objectidentificatie : 006720018170000

Kadastrale grootte 1.980 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 86533 - 410473

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Fijnaart L 1](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit op basis van Monumentenwet 1988

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/00136](#)

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13598/20 Breda](#)

Ingeschreven op 27-05-2002

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11369/37 Breda](#)

Ingeschreven op 18-03-1998

Naam gerechtigde [Staatsbosbeheer](#)

Adres Smallepad 5

3811 MG AMERSFOORT

Postadres Postbus 2

3800 AA AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [30263544](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	06-07-2000
Aanvullend stuk	Hyp4 13912/28 Breda Is aanvulling op Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	21-01-2003
Naam gerechtigde	Gemeente Moerdijk		
Adres	Pastoor van Kessellaan 15 4761 BJ ZEVENBERGEN		
Statutaire zetel	ZEVENBERGEN		
KvK-nummer	20151657 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 227 Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	06-07-2000
Aanvullend stuk	Hyp4 13912/28 Breda Is aanvulling op Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	21-01-2003
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	06-07-2000
Aanvullend stuk	Hyp4 13912/28 Breda Is aanvulling op Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	21-01-2003
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	31-05-2024		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	06-07-2000
Aanvullend stuk	Hyp4 13912/28 Breda Is aanvulling op Hyp4 12693/54 Breda	Ingeschreven op	21-01-2003