

# Adviesbureau Van Erp

Rentmeester • Beëdigd taxateur o.g. • Ontheffingsadviseur  
Waterkerslaan 15 • 4907 HA Oosterhout • Telefoon 0162 - 460043

## Financiële verantwoording behorende bij de aankoop van Vaartkant 5 te Roosendaal

### Kadastrale aanduiding:

Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B nummers 6585 ter grootte van 2.45 are eigendom van mevrouw A.P.C. Roks wonende Vaartkant 5

### Rechtsvorm van gebruik:

Percelen worden vrij van gebruik geleverd.

### Omschrijving:

Op perceel B nummer 6585 staat een half vrijstaand woonhuis, plaatselijk bekend als Vaartkant 5, gebouwd in 1992. Het heeft een inhoud van ca. 370 m<sup>3</sup> en is opgebouwd met spouwmuren in anderhalve verdieping, voorzien van betonvloeren (verdiepingsvloer prefab), geïsoleerde kap gedekt met pannen en geheel voorzien van dubbel glas.

Indeling: hal voorzien van vloertegels met meterkast (close-in-boiler voor pand nummer 5 rechts) en vol betegeld toilet; woonkamer met open keuken voorzien van houten vloerdelen, gipsplaten plafond; kleine open-keuken; bijkeuken geheel betegeld tot 1 meter hoogte. Verdieping met overloop, ruime slaapkamer afgewerkt met gipsplaten, moderne badkamer met inloofdouche, vaste wastafel, ligbad en toilet, kantoor en zolderruimte met Nefitketel 32H met tapspiraal van '92 en eigen boiler t.b.v. huisnummer 5 (rechts). De voor- en zijtuin is smaakvol ingericht.

Pand is goed gebouwd, veel lichtinval, modern afgewerkt. Het ligt vrij dicht tegen de straat.

### Overwegingen:

Uitgangspunt is een vergoeding op basis van de ontheffingswet, hetgeen inhoudt volledige schadevergoeding. Aankoop is benodigd voor de realisatie van veld B van Borchwerf II. De basis is daarbij de handelswaarde vermeerderd met de kosten voor de aankoop van een vervangend object en de verdere bijkomende kosten.

Hier is sprake van een woning van het type twee onder een kap. Echter de ligging in het buitengebied en de familierelatie met de naastgelegen eigenaar waarborgt een behoorlijke mate van privacy. Dit rechtvaardigt een berekening op basis van de aankoop van een vervangende vrijstaande woning.

In dit rapport is geen rekening gehouden met eventuele bodemvervuiling. Het is duidelijk dat in de gebouwen asbesthoudende stoffen zijn verwerkt.

### Waardering:

Waarde basis kavel	€ 75.000,00	
Woning: 370 m <sup>3</sup> à € 450,00	166.500,00	
Verharding en tuin	<u>10.000,00</u>	
Totaal		€ 251.500,00

Waarde woning afgerond € 250.000,00

Zij koopt een vervangende woning van € 450.000,00 ; meer investering aldus € 200.000,00

Aan te trekken voor 6% per jaar	€ 12.000,00	
Aftrek: meerder wooncomfort	<u>3.000,00</u>	
Blijft meer te investeren per jaar	€ 9.000,00	
Te kapitaliseren met de factor 10		€ 90.000,00

Bijkomende kosten:

Aankoopkosten vervangende woning	€ 40.000,00	
Verhuis- en wederinrichtingskosten	12.500,00	
Financieringskosten	<u>1.500,00</u>	
Totaal		<u>€ 54.000,00</u>
Totaal generaal		€ 394.000,00

Oosterhout, 19 maart 2012



Ing. W.E.M. van Erp