

Adviesbureau Van Erp

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

Financiële verantwoording behorende bij de aankoop van Vaartkant 3A te Roosendaal

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B nummer 6586ter grootte van 83.35 alsmede de percelen gelegen nabij de Vaartkant kadastraal bekend alsvoor sectie B nummers 6101 en 6787 ter grootte van respectievelijk 6.60 are en 2.14.95 eigendom van de heer W.C.M. Roks wonende Vaartkant 3A.

Rechtsvorm van gebruik:

Bovengenoemde percelen worden vrij van gebruik geleverd.

Omschrijving:

Op perceel B nummer 6586 staan een vrijstaande woning met aangebouwde stal/berging, een paardenloods/berging, een aardappelloods, werktuigenberging, dubbele garage en een voormalige woning thans in gebruik als atelier.

De woning dateert van 1984 en is opgebouwd in anderhalve laag met een spouw. Het dak bestaat uit stalen spanten met een geïsoleerde kap (opstalen platen). Verder is gewerkt met betonvloeren, halfsteense binnenmuren en het geheel is voorzien van dubbel glas. Het dak is afgedekt met asbest golfplaten. Oorspronkelijk was dit gedeelte bedrijfsruimte doch is in 1984 omgebouwd tot woning. De inhoud bedraagt 430 m³.

Indeling: entree met meterkast, voorzien van krachtstroom, toilet vol betegeld met v.w. en schrootjes plafond; woonkamer met stuc plafond en houten vloerdelen; ruime slaapkamer met houten vloerdelen en schroten plafond; ruime badkamer vol betegeld met ligbad, toilet en v.w. en douchebak, eenvoudig afgewerkt met schroten; keuken met houten delen op de vloer, eenvoudige L-vormige keuken, houten plafond; diepe kelder (5 x 2 meter) waterdicht afgewerkt met metselwerk. Op de verdieping open zolder afgewerkt en ingericht als kantoor. Dak is geïsoleerd met 6 cm dik glaswol.

Loods ook bereikbaar via de keuken (totale afmetingen inclusief varkensstal 16 x 31 meter) met stalen spanten en houten balken geïsoleerd met glaswol. Elektrische roldeur (3 meter hoog) voorzien van afgescheiden magazijn (kalkzandsteen) met stellingen.

Daarachter varkensstal (20 x 15.94 meter) betaande uit 2 rijen van 5 boxen van 3 x 3 meter met voerbakken, roosterputten, isolatieplafond, eenvoudig uitgevoerd.

Paardenloods/berging opgebouwd als open loods met spanten waarbinnen 2 paardenboxen zijn gemaakt (totaal 3.75 x 7.60 meter binnenmaats), met houten balken en hechthout voor zien van beton vloer, en gedekt met golfplaten. Aan weerszijden ruimte voor werktuigen.

Hangar (4.50 x 7.00 meter, hoogte gemiddeld 3 meter) opgebouwd uit spanten met decawalplaten en openslaande scharnier deur.

Varkenshok oud (3 x 5 meter hoogte 1.50 meter).

Werktuigberging (3 x 3 meter bij 2 meter) oud, open met houten spanten afgedekt met golfplaten.

Aardappelloods bj 1975 (21 x 13.5 x 3.50 meter gemiddeld) steens uitgevoerd, geïsoleerd dak gedekt met golfplaten, schuifdeur en loopdeuren. Daarbinnen aardappelloods met drukwanden en 2 ventilatoren voor ondergrondse koeling van ieder 8 PK. Hieronder voormalige drijfmestput. Aan zijkant inpandige bergruimte.

Dubbele garage: (6 x 5.40 meter buitenmaats hoogte 2.40/3.50 meter) bouwjaar 1977, halfsteens metselwerk, gedekt met asbestplaten, voorzien van beton vloer en 2 kanteldeuren.

Atelier: Maakt deel uit van twee onder een kap met Vaartkant 5 rechts. Is oorspronkelijk oude woning met een inhoud van 410 m³ + berging van 22 m³. Het is verbouwd in 1953 en thans ingericht als atelier. Het bestaat uit steense buitenmuren, mansarde kap gedekt met pannen, halfsteense binnenmuren, begane grond betonvloer, overige houten vloeren, deels zachtboard plafonds, deels gipsplaten, zeer eenvoudig comfort. Indeling woonkamer, keuken met eenvoudig rvs-aanrecht blok, eenvoudig toilet vol betegeld, douche (niet meer in gebruik), bijkeuken met achter-entree. Dit gedeelte is in 1992 gebouwd. Verdieping met overloop, met hout afgetimmerde kamers voorzien van gipsplaten.

Diversen: beregeningsput van 78 meter, verharding rondom.

Perceel 6101 ligt tussen de Nieuwenberg en de spoorlijn Roosendaal-Rotterdam binnen veld B van Borchwerf II. Perceel 6787 ligt aan de Vaartkant aan de oostzijde van de spoorlijn Roosendaal-Rotterdam . Beide laatstgenoemde percelen zijn agrarisch in gebruik bij de eigenaar.

Overwegingen:

Uitgangspunt is een vergoeding op basis van de onteigeningswet, hetgeen inhoudt volledige schadevergoeding. Aankoop van de percelen B nummers 6586 en 6101 zijn 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. Daarbij is uitgegaan van de aankoop van een vergelijkbaar object. Zeer waarschijnlijk is daar geen atelier bij en geen specifiek ingerichte aardappelloods. In de herhuisvesting is in deze berekening wel rekening mee gehouden. Bij de losse grond is gerekend met de thans geldende ruwe bouwgrondprijs.

Perceel 6787 is deels nodig voor de doortrekking van de Vaartkant. Het restant kan worden ingezet als compensatieland. Als basis voor de waardering geldt hier de agrarische waarde. Voor de ondergrond van de door te trekken Vaartkant is een toeslag berekend van € 2,00 per m²

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

Waardering:

Ondergrond B nummer 6586 + 6101 = totaal 89.95 are

Basis kavel 2.000 m² à € 125,00

€ 250.000,00

Overige grond 6.995 à € 25,00

174.875,00

Totaal

€ 424.875,00

Vervolg bladzijde 2		€ 424.875,00
Woning: 427 m3 à € 350,00	€149.450,00	
Stalruimte: opslag/werkruimte 200 m2 à € 200,00	40.000,00	
Varkensstal 320 m2 à € 100,00	32.000,00	
Paardenloods: stal 30 m2 à € 250,00	7.500,00	
Werktuigenloods 80 m2 à € 50,00	4.000,00	
hangar	3.000,00	
varkenshok	1.000,00	
werktuigenberging	500,00	
Aardappelloods met scheidingswand en ondersteunende koeling	105.000,00	
Atelier 410 m3 à € 250,00	102.500,00	
Dubbele garage	15.000,00	
Diversen: waterput	2.500,00	
Hekwerk	3.500,00	
Paardenbak + verlichting	2.000,00	
verharding: 700 m2 à € 25,00	17.500,00	
silo	<u>500,00</u>	
		<u>485.950,00</u>
totaal		€ 910.825,00
Waarde woning met bedrijf en atelier afgerond		€ 911.000,00
Koopt vervangend object met voldoende grond en een woning met vergelijkbare inhoud	€ 650.000,00	
Bouw atelier 300 m3 à € 450,00	135.000,00	
Bouw aardappelloods	125.000,00	
Diversen	<u>50.000,00</u>	
Totaal		€ 960.000,00
Af: inbrengwaarde		<u>911.000,00</u>
Meer te investeren		€ 49.000,00
Aan te trekken voor 6%	€ 2.940,00	
Te kapitaliseren met de factor 10 = duurdere huisvesting		€ 29.400,00
Bijkomende kosten:		
Aankoopkosten	€ 60.000,00	
Financieringskosten	6.000,00	
Verhuis- en weder inrichtingskosten woning	12.500,00	
Verhuiskosten atelier	2.500,00	
Verhuiskosten bedrijf	10.000,00	
Leges en advieskosten herinrichting	20.000,00	
Diversen	<u>6.000,00</u>	
Totaal		117.000,00
Aankoop perceel 6787:		
Gedeelte onder de door te trekken Vaartkant 5.736 m2 à € 8,00	€ 45.888,00	
Restant perceel agrarisch 15.739 m2 à € 6,00	<u>94.434,00</u>	
Totaal		€ 140.322,00

Resume:

Vermogenswaarde	€ 911.000,00	
Duurdere huisvestingskosten	29.400,00	
Bijkomende kosten	117.000,00	
Doortrekking Vaarkant	<u>140.322,00</u>	
Totaal generaal		€ 1.197.722,00
Afgerond		€ 1.197.000,00

Oosterhout, 19 maart 2012


Ing. W.F.M. van Erp