Financiële onderbouwing Rood voor Rood

In dit hoofdstuk staat de financiële onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling centraal. Het voorgenomen plan wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. Het uitgangspunt daarbij is dat de kosten worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren kavel voor een woning. Deze waarde wordt ingezet voor een vergoeding van de sloopkosten, een deel van de waarde van de te slopen bebouwing en voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Sloopkosten

Met de regeling Rood voor Rood mogen de sloopkosten worden gedekt door de waarde van de nieuwbouwkavel. De sloopkosten aan de Ypeloschoolweg 12 en de Ypeloschoolweg 19 bedragen, op basis van de sloopofferte met de laagste kosten (zie bijlage 1), in totaal € 48.551,- (inclusief btw en inclusief vulzand).

30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen schuren aan de Ypeloschoolweg 12 en de Ypeloschoolweg 19 is getaxeerd op in totaal € 104.099,- (zie bijlage 2). Dertig procent van het totaalbedrag, € 31.230,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

Investeringen ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het erf en de directe omgeving. Op basis van het opgestelde inrichtingsplan is een raming van de inrichtingskosten gemaakt. Deze raming is opgenomen in hoofdstuk 3. De inrichtingskosten zijn geraamd op € 1.792,- (inclusief btw).

Er dient asbest gesaneerd te worden. De totale kosten van de asbestsanering bedragen, op basis van de offerte met de laagste kosten (zie bijlage 1), in totaal € 32.247,- (inclusief btw).

Tot slot zijn en worden er advieskosten gemaakt (onder andere het opstellen van het inrichtingsplan), dienen er onderzoeken uitgevoerd te worden en moet er een bestemmingsplan opgesteld worden. Deze kosten worden in totaal geraamd op in totaal € 15.000,- (inclusief btw). Tot slot dienen er € 3.934,- aan

leges (voor de bestemmingsplanherziening en het principeverzoek) aan de gemeente te worden betaald. Dit totale bedrag van € 18.934,- mag worden meegenomen als investering in ruimtelijke kwaliteit.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	*€ 1.792,-*	
Asbestverwijderingskosten	*€ 32.247,-*	
Advieskosten/onderzoekskosten en leges	*€ 18.934,-*	+
Totale investeringen in ruimtelijke kwaliteit	***€ 52.973,-***	

Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. De waarde van deze woningbouwkavel is getaxeerd op € 160.000,- (zie bijlage 3). De waarde van de ondergrond van de kavel bedraagt € 20.000,-. Voor de bouwrijpmaak kosten is € 15.000,- geraamd.

Getaxeerde waarde bouwkavel	*€ 160.000,-*	
Waarde ondergrond bouwkavel	*€ 20.000,-*	
Bouwrijpmaakkosten	*€ 15.000,-*	*-*
Waarde bouwbestemming bouwkavel	***€ 125.000,-***	

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkavel bedraagt daarmee € 125.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

Conclusie

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Waarde bouwbestemming bouwkavel	*€ 125.000,-*	
Sloopkosten	*€ 48.551,-*	
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	*€ 31.230,-*	-
Benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit	***€ 45.219,-***	

In dit geval wordt € 52.973,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dit bedrag is daarmee hoger dan de benodigde investering in ruimtelijke kwaliteit.

Fam. Kerkhof
T.a.v. Dhr. H. Kerkhof
Ypeloschoolweg 19
Wierden

offerte nr.11032017 ***Weerselo, 06-03-2017***

Geachte heer Kerkhof,

In antwoord op uw aanvraag betreffende het saneren van diverse asbesthoudende toepassingen en vervolgens slopen van uw opstallen aan de Ypeloschoolweg 12 te Wierden hierbij mijn offerte.

Alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de huidige geldende eisen gesteld volgens de SVMS 007 Sloopproces & SC 530 Asbestcertificaat.

De volgende werkzaamheden zijn meegenomen in deze offerte:

1. Het opstellen van een werkplan conform de SVMS 007 Sloopcertificaat en het versturen van alle meldingen naar de Certificerende Instelling en de gemeente Hengelo.
2. Het opstellen van een werkplan conform de SC530 asbestcertificaat en het versturen van alle meldingen naar de Certificerende Instelling, Arbeidsinspectie en de gemeente Hengelo.
3. In overleg met de opdrachtgever zullen waarschuwingsborden geplaatst dan wel verkeersmaatregelen worden getroffen t.b.v. auto-/fietsverkeer en voetgangers .
4. Het saneren van alle asbest toepassingen conform de door u aangeleverde inventarisatie en conform de nu geldende regelwetgeving
5. Het laten vrijgeven van alle asbest locaties door een erkende instantie.
6. Na vrijgave het versturen van alle vrijgaverapporten naar de opdrachtgever en de gemeente .
7. Het slopen van de voormalige opstallen in 1 fase
8. Het ontgraven, verladen en afvoeren van alle puinfracties incl. fundaties en deze aanbieden bij een erkende verwerker.
9. Het terrein egaliseren zonder toelevering van schone grond .

De werkzaamheden zullen in 2 fases worden uitgevoerd en omvatten :

A. Het saneren van de asbestbronnen op schuur 2 kunnen we voor u uitvoeren voor € 12.950,-
B. Het slopen van de opstallen incl. fundaties en mestkelder kunnen we voor u uitvoeren voor € 22.900,-

Het leveren en aanbrengen van ca. 600M³ vulzand kan ik voor u verzorgen voor een meerprijs van € 7.800,-

Bovengenoemde bedragen zijn excl. B.T.W. en incl. stortkosten.

Milieurisico's , bodemverontreinigingen en niet vermelde asbestbronnen zijn nadrukkelijk van deze offerte uitgesloten

Betaling 14 dagen na factuurdatum .

Niet meegenomen in deze offerte:
1. Het informeren van buren of bewoners.
2. Het aanvragen van vergunningen en ontheffingen .
3. Het afvoeren van chemisch afval .
4. Het afvoeren/saneren van bodem vervuilingen.
5. Saneren van asbestbronnen anders dan beschreven in deze offerte.

Conform de eisen gesteld in de SVMS 007 zal er een sloopwerkplan worden opgesteld waarin staat:

- Meldformulier start- en einddatum naar de gemeente en de Certificerende Instelling
- Registratieformulieren met check listen, urenstaten , registratieformulieren etc.
- Situatieschets met aan- en afvoer van afval
- Projectgebonden productbladen naar de afvalverwerkende bedrijven
- Projectgebonden VGM & Sloopveiligheidsplan

Alle hierboven omschreven formulieren behorende bij het sloopplan zijn digitaal op te vragen en zijn in te zien op het werk
Indien de opdrachtgever dit wenst zullen er kopieën worden verstrekt van de stortbonnen van de gestorte afvalstromen

In deze offerte is begrepen dat alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform het asbestbesluit arbeidsomstandighedenwet en de voorschriften en richtlijnen gesteld door de arbeidsinspectie conform SC 530.
In overeenstemming met deze voorschriften zal door ons een projectwerkmap worden opgesteld waarin opgenomen:

-Meldingsformulier aan de arbeidsinspectie en de certificerende instelling;
-Een kopie van de sloopvergunning of ontheffing;
-Objectanalyse / asbestinventarisatie-gegevens;
-Projectwerkplan;

1. Algemene projectgegevens
2. Tekening van de te saneren locatie
3. Uitvoering van de asbestsanering
4. Asbesthoudend afval
5. Derden die bij de uitvoering betrokken zijn
6. Planning
7. Gegevens van het laboratorium
8. afwijkingen op procedure en inspectie

-Keuringsbescheiden van de in gebruik zijnde asbestapparatuur
-calamiteitenplan met registratieblad
-Kopieën van asbestdiploma's en keuringsbescheiden van de uitvoerenden
-procesbewakingschecklisten
-Logboekformulieren en materiaalverbruiklijsten
-Veiligheidsinformatie en afspraken met derden
-Procedure uitvoering asbestsanering

Volgens de nu geldende wettelijke bepalingen, blijft de eigenaar van het asbesthoudende materiaal aansprakelijk voor het materiaal totdat het op een erkende stortplaats is gestort.
Daarom zal na afloop van de verwijdering door **Bekke Recycling** een eindrapport worden afgegeven waarin vermeld staat:
-Vastlegging van de werklocaties
-Periode van verwijdering
-Kopie van het bewijs van storting van het afval

De eigenaar van het asbesthoudende materiaal moet in het bezit zijn van een sloopvergunning of ontheffing (kopie sloopvergunning dient aan de saneerder verstrekt te worden) en moet in het bezit zijn van een asbestinventarisatie rapport waarin de risicoklassen vermeld worden(kopie dient aan de saneerder verstrekt te worden)

Ons certificaatnummer Asbest is : 10-C 100.111
Ons sloopcertificaatnummer is : EC-SVMS -533

In het vertrouwen u hiermee een passende offerte gedaan te hebben,
teken ik,

Bekke Recycling
H.J. Bekke

Fam. Kerkhof
T.a.v. Dhr. H. Kerkhof
Ypeloschoolweg 19
Wierden

offerte nr.10032017 ***Weerselo, 06-03-2017***

Geachte heer Kerkhof,

In antwoord op uw aanvraag betreffende het saneren van diverse asbesthoudende toepassingen en vervolgens slopen van uw opstallen aan de Ypeloschoolweg 19 te Wierden hierbij mijn offerte.

Alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform de huidige geldende eisen gesteld volgens de SVMS 007 Sloopproces & SC 530 Asbestcertificaat.

De volgende werkzaamheden zijn meegenomen in deze offerte:

1. Het opstellen van een werkplan conform de SVMS 007 Sloopcertificaat en het versturen van alle meldingen naar de Certificerende Instelling en de gemeente Hengelo.
2. Het opstellen van een werkplan conform de SC530 asbestcertificaat en het versturen van alle meldingen naar de Certificerende Instelling, Arbeidsinspectie en de gemeente Hengelo.
3. In overleg met de opdrachtgever zullen waarschuwingsborden geplaatst dan wel verkeersmaatregelen worden getroffen t.b.v. auto-/fietsverkeer en voetgangers .
4. Het saneren van alle asbest toepassingen conform de door u aangeleverde inventarisatie en conform de nu geldende regelwetgeving
5. Het laten vrijgeven van alle asbest locaties door een erkende instantie.
6. Na vrijgave het versturen van alle vrijgaverapporten naar de opdrachtgever en de gemeente .
7. Het slopen van de voormalige agrarische opstallen in 1 fase
8. Het ontgraven, verladen en afvoeren van alle puinfracties incl. fundaties en deze aanbieden bij een erkende verwerker.
9. Het terrein egaliseren zonder toelevering van schone grond .

De werkzaamheden zullen in 2 fases worden uitgevoerd en omvatten :

A. Het saneren van de asbestbronnen op schuur 2 kunnen we voor u uitvoeren voor € 14.950,-
B. Het slopen van de opstallen incl. fundaties en mestkelder kunnen we voor u uitvoeren voor € 8.900,-

Het leveren en aanbrengen van 200M³ vulzand kan ik voor u verzorgen voor een meerprijs van € 2.950,-

Bovengenoemde bedragen zijn excl. B.T.W. en incl. stortkosten.

Milieurisico's , bodemverontreinigingen en niet vermelde asbestbronnen zijn nadrukkelijk van deze offerte uitgesloten

Betaling 14 dagen na factuurdatum .

Niet meegenomen in deze offerte:
1. Het informeren van buren of bewoners.
2. Het aanvragen van vergunningen en ontheffingen .
3. Het afvoeren van chemisch afval .
4. Het afvoeren/saneren van bodem vervuilingen.
5. Saneren van asbestbronnen anders dan beschreven in deze offerte.

Conform de eisen gesteld in de SVMS 007 zal er een sloopwerkplan worden opgesteld waarin staat:

- Meldformulier start- en einddatum naar de gemeente en de Certificerende Instelling
- Registratieformulieren met check listen, urenstaten , registratieformulieren etc.
- Situatieschets met aan- en afvoer van afval
- Projectgebonden productbladen naar de afvalverwerkende bedrijven
- Projectgebonden VGM & Sloopveiligheidsplan

Alle hierboven omschreven formulieren behorende bij het sloopplan zijn digitaal op te vragen en zijn in te zien op het werk
Indien de opdrachtgever dit wenst zullen er kopieën worden verstrekt van de stortbonnen van de gestorte afvalstromen

In deze offerte is begrepen dat alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd conform het asbestbesluit arbeidsomstandighedenwet en de voorschriften en richtlijnen gesteld door de arbeidsinspectie conform SC 530.
In overeenstemming met deze voorschriften zal door ons een projectwerkmap worden opgesteld waarin opgenomen:

-Meldingsformulier aan de arbeidsinspectie en de certificerende instelling;
-Een kopie van de sloopvergunning of ontheffing;
-Objectanalyse / asbestinventarisatie-gegevens;
-Projectwerkplan;

1. Algemene projectgegevens
2. Tekening van de te saneren locatie
3. Uitvoering van de asbestsanering
4. Asbesthoudend afval
5. Derden die bij de uitvoering betrokken zijn
6. Planning
7. Gegevens van het laboratorium
8. afwijkingen op procedure en inspectie

-Keuringsbescheiden van de in gebruik zijnde asbestapparatuur
-calamiteitenplan met registratieblad
-Kopieën van asbestdiploma's en keuringsbescheiden van de uitvoerenden
-procesbewakingschecklisten
-Logboekformulieren en materiaalverbruiklijsten
-Veiligheidsinformatie en afspraken met derden
-Procedure uitvoering asbestsanering

Volgens de nu geldende wettelijke bepalingen, blijft de eigenaar van het asbesthoudende materiaal aansprakelijk voor het materiaal totdat het op een erkende stortplaats is gestort.
Daarom zal na afloop van de verwijdering door **Bekke Recycling** een eindrapport worden afgegeven waarin vermeld staat:
-Vastlegging van de werklocaties
-Periode van verwijdering
-Kopie van het bewijs van storting van het afval

De eigenaar van het asbesthoudende materiaal moet in het bezit zijn van een sloopvergunning of ontheffing (kopie sloopvergunning dient aan de saneerder verstrekt te worden) en moet in het bezit zijn van een asbestinventarisatie rapport waarin de risicoklassen vermeld worden(kopie dient aan de saneerder verstrekt te worden)

Ons certificaatnummer Asbest is : 10-C 100.111
Ons sloopcertificaatnummer is : EC-SVMS -533

In het vertrouwen u hiermee een passende offerte gedaan te hebben,
teken ik,

Bekke Recycling
H.J. Bekke

LEEMANS
MILIEU CONSULTANTS

Fam. Kerkhof

Vriezenveen, 8 november 2016

Betreft : offerte asbestsanering en sloop schuren en stallen aan de Ypeloschoolweg 12 te Wierden
Ons kenmerk: M 2016.040

Geachte heer Kerkhof

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

100010 Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het verwijderen van asbest dakbedekking, oppervlakte 825 m^2, het verwijderen van asbestverdacht mos, en het verwijderen van asbesthoudend doek rondom de rookgas afvoer garage, van schuren en stallen aan de Ypeloschoolweg 12 te Wierden
De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd conform huidige wet en regelgeving, door een SC 530 gecertificeerd bedrijf.
Bovengenoemde prijs is tot stand gekomen op basis van het asbestinventarisatierapport: 'Volledige asbestinventarisatie type (A) t.b.v. renovatie/sloop kapschuur, ligboxenstal boven vloerpeil, garage en twee schuren boven vloerpeil Ypeloschoolweg 12 Wierden.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 12.500,00** *(zegge: twaalfduizend vijfhonderd euro)* exclusief BTW.

Deze prijs is exclusief eventuele asbestbronnen, anders dan bovengenoemd.

100011 Slopen schuren en stallen, inclusief afvoeren van ca. 900 ton puin, 30 ton hout en 15 ton bouw en sloop afval naar een erkende verwerker.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 22.750,00** *(zegge: tweeëntwintigduizend zevenhonderdvijftig euro)* exclusief BTW.

100012 Leveren en aanbrengen van 600 m^3 vulzand

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 7.500,00** *(zegge: vijfenzeventighonderd euro)* exclusief BTW.

De volgende werkzaamheden zijn bij deze offerte inbegrepen:

- Opstellen werkplan
- Versturen meldingen naar, gemeente, arbeidsinspectie en certificerende instelling
- Afzetten van het werkgebied door middel van linten en plaatsen waarschuwingsborden
- Plaatsen van container(s) t.b.v. afvoeren asbestafval, voorzien van "asbestbags"
- Het saneren van de asbestdakbedekking conform buitensanering, risicoklasse 2
- Het vrijgeven van saneringslocaties, door een RvA erkende instelling, conform NEN 2990, visuele inspectie
- Het storten van vrijgekomen asbest bij een erkende verwerker
- Het afgeven van een asbestvrijgave en de stortbonnen bij opdrachtgever en gemeente

Ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden kan de locatie niet betreden worden, anders dan door de asbestsaneerders.

Uitgangspunten:

- Prijsconsequenties als gevolg van overheidswege opgelegde maatregelen worden doorberekend;
- Exclusief niet genoemde werkzaamheden;
- Meer en minderwerk wordt in rekening gebracht;
- Exclusief saneren van niet genoemde asbestbronnen;
- Opdrachtgever stelt het werkterrein vrij van obstakels en goed bereikbaar ter beschikking;
- Alle voor de opdrachtgever van waarde zijnde artikelen worden verwijderd door de opdrachtgever;
- Voor aanvang van de asbestsanering zijn de onderliggende ruimten bezemschoon;
- Opdrachtgever stelt stromend water en stroomvoorziening te beschikking;
- Exclusief verwijderen van isolatie;
- Exclusief waterdicht maken van de schuur en/of afdekken met dekzeilen;
- Leemans kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schades als gevolg van regen;

Alle asbestsaneringswerkzaamheden worden uitgevoerd, conform het asbestbesluit, arbeidsomstandighedenwet en de voorschriften en richtlijnen gesteld door de arbeidsinspectie conform SC 530. In overeenstemming met bovenstaande wordt er door ons een projectmap op gesteld.
Volgens de huidige geldende wettelijke bepalingen, blijft de eigenaar asbesthoudend materiaal aansprakelijk voor het materiaal, totdat het gestort is. Daarom zal door Leemans Milieuconsultants een eindrapport worden afgegeven met daarin:
- vastlegging werklocaties
- periode verwijdering
- kopie van het bewijs van storten asbest

Ons certificaatnummer is: 25455/2.1, SCA-code: 01-C010169.01

Hopende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, verblijven wij,

Hoogachtend,

A. B.L. Lemans
Leemans Milieuconsultants bv

Leemans Milieu Consultants b.v.
Oosteinde 115, Postbus 161, 7670 AD Vriezenveen
Tel.: 0546 - 56 12 07 / Fax 0546 - 56 49 45
K.v.K. Enschede 10034088

LEEMANS
MILIEU CONSULTANTS

Fam. Kerkhof

Vriezenveen, 16 november 2016

Betreft : offerte asbestsanering en sloop schuren en stallen aan de Ypeloschoolweg 19 te Wierden
Ons kenmerk: M 2016.043

Geachte heer Kerkhof,

200010 Hierbij doen wij u onze offerte toekomen voor het verwijderen van asbest dakbedekking, oppervlakte 270 m^2, kachel/heater, stopverf in de ramen en binnen beplating, als plafond, wanden en restanten, oppervlakte, ca. 287 m^2, bestaande uit asbest, van een varkensstal aan de Ypeloschoolweg 19 te Wierden.
De saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd conform huidige wet en regelgeving, door een SC 530 gecertificeerd bedrijf.
Bovengenoemde prijs is tot stand gekomen op basis van het asbestinventarisatierapport: 'Volledige asbestinventarisatie type (A) t.b.v. sloop varkensschuur, boven vloerpeil, Ypeloschoolweg 19 Wierden.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 14.150,00** *(zegge: veertienduizend honderdvijftig euro)* exclusief BTW.

Deze prijs is exclusief eventuele asbestbronnen, anders dan bovengenoemd.

200011 Slopen varkensstal, inclusief afvoeren van ca. 300 ton puin, 10 ton hout en 5 ton bouw en sloop afval naar een erkende verwerker.

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 7.375,00** *(zegge: drieënvijftighonderd vijfenzeventig euro)* exclusief BTW.

200012 Leveren en aanbrengen van 200m^3 vulzand

Bovengenoemde werkzaamheden kunnen wij voor u uitvoeren voor een bedrag van **€ 2.500,00** *(zegge: twaalfhonderdvijftig euro)* exclusief BTW.

Leemans Milieu Consultants b.v.
Oosteinde 115, Postbus 161, 7670 AD Vriezenveen
Tel.: 0546 - 56 12 07 / Fax 0546 - 56 49 45
K.v.K. Enschede 10034088

De volgende werkzaamheden zijn bij deze offerte inbegrepen:

- Opstellen werkplan
- Versturen meldingen naar, gemeente, arbeidsinspectie en certificerende instelling
- Afzetten van het werkgebied door middel van linten en plaatsen waarschuwingsborden
- Plaatsen van container(s) t.b.v. afvoeren asbestafval, voorzien van "asbestbags"
- Het saneren van de asbestdakbedekking conform buitensanering, risicoklasse 2
- Het vrijgeven van saneringslocaties, door een RvA erkende instelling, conform NEN 2990, visuele inspectie
- Het storten van vrijgekomen asbest bij een erkende verwerker
- Het afgeven van een asbestvrijgave en de stortbonnen bij opdrachtgever en gemeente

Ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden kan de locatie niet betreden worden, anders dan door de asbestsaneerders.

Uitgangspunten:

- Prijsconsequenties als gevolg van overheidswege opgelegde maatregelen worden doorberekend;
- Exclusief niet genoemde werkzaamheden;
- Meer en minderwerk wordt in rekening gebracht;
- Exclusief saneren van niet genoemde asbestbronnen;
- Opdrachtgever stelt het werkterrein vrij van obstakels en goed bereikbaar ter beschikking;
- Alle voor de opdrachtgever van waarde zijnde artikelen worden verwijderd door de opdrachtgever;
- Voor aanvang van de asbestsanering zijn de onderliggende ruimten bezemschoon;
- Opdrachtgever stelt stromend water en stroomvoorziening te beschikking;
- Exclusief verwijderen van isolatie;
- Exclusief waterdicht maken van de schuur en/of afdekken met dekzeilen;
- Leemans kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schades als gevolg van regen;

Alle asbestsaneringswerkzaamheden worden uitgevoerd, conform het asbestbesluit, arbeidsomstandighedenwet en de voorschriften en richtlijnen gesteld door de arbeidsinspectie conform SC 530. In overeenstemming met bovenstaande wordt er door ons een projectmap op gesteld.
Volgens de huidige geldende wettelijke bepalingen, blijft de eigenaar asbesthoudend materiaal aansprakelijk voor het materiaal, totdat het gestort is. Daarom zal door Leemans Milieuconsultants een eindrapport worden afgegeven met daarin:
- vastlegging werklocaties
- periode verwijdering
- kopie van het bewijs van storten asbest

Ons certificaatnummer is: 25455/2.1, SCA-code: 01-C010169.01

Hopende u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan, verblijven wij,

Hoogachtend,

B.H. SMELT

A. B. L. Lemans
Leemans Milieuconsultants bv

Leemans Milieu Consultants b.v.
Oosteinde 115, Postbus 161, 7670 AD Vriezenveen
Tel.: 0546 - 56 12 07 / Fax 0546 - 56 49 45
K.v.K. Enschede 10034088

BERENDS
-NAAFS-
makelaars

Grotestraat 19, 7471 BK GOOR
Gemeente Hof van Twente
T (0547) 27 25 47
F (0547) 27 15 78
www.berendsnaafs.nl
info@berendsnaafs.nl

TAXATIERAPPORT

GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

Locatie I Ypeloschoolweg 12 te Wierden

Locatie II Ypeloschoolweg 19 te Wierden

DE TAXATEUR

Hendrikus Gerrit Aanstoot, Makelaar in en Taxateur van Onroerende Zaken, beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Almelo op 13 december 2000, lid van de NVM sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, ingeschreven in de kamer Landelijk Vastgoed van Vastgoed cert. te Rotterdam, reg.nr. LV02.111.0869, werkzaam voor Berends-Naafs Makelaars, gevestigd Grotestraat 19, 7471 BK Goor.

DE OPDRACHTGEVER

- Familie Kerkhof, De Akkers 61, 7468 DH Enter.

HA

NVM

ALGEMEEN

Object:	Object I	melkveebedrijf Ypeloschoolweg 12 te Wierden
	Object II	Melkvee- en vleesvarkensbedrijf Ypeloschoolweg 19 Wierden
Kadastraal bekend:	Object I	Gemeente Wierden, Sectie W, nummer 211
	Object II	Gemeente Wierden, Sectie W, nummer 420
Doel van de taxatie:	Waarderen van de opstallen in het kader van de rood voor rood regeling met gesloten beurs in de provincie Overijssel. Alleen de onderdelen nodig voor de bepaling van de waarde voor het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn op waarde geschat.	
Waarderingsgrondslag:	de gecorrigeerde vervangingswaarde op basis van de huidige nieuwbouwwaarden (Kwin 2016-2017)	
Peildatum:	2 maart 2017	
Opnamedatum:	14 februari 2017	

VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van de opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. van toepassing.

Taxateur vrijwaard zich van de eventuele onjuistheid van de gegevens aangezien hij de benodigde informatie voor dit taxatierapport niet rechtstreeks heeft kunnen ontvangen van de voormalige eigenaar cq degene die de investering in het betreffende object heeft gedaan.

NVM

OMSCHRIJVING

Gebouw E (Jongveestal), gebouwd in 1980, opgetrokken van halfsteensmuren en gedekt met ABC golfplaten. De stal is voorzien van een voergang en huisvesting voor 10 stuks jongvee op een grupstal.
Afmeting ± 10m x ± 4.5m (opp. ± 45 m²).
De onderhoudstoestand is goed.



Gebouw E, aangebouwd gebouw in 1980, opgetrokken van hout en gedekt met ABC golfplaten. In gebruik als **berging/stalling** voor klein machines.
Afmeting ± 3.8m x ± 3.1m (opp. ± 12 m²).
De onderhoudstoestand is matig.



Gebouw F (garage/berging), gebouwd in 1960, opgetrokken van betonelementen en gedekt met ABC golfplaten voorzien van dubbele deur en een betonvloer.
Afmeting ± 8.5m x ± 4.5m (opp. ± 43 m²).
De onderhoudstoestand is matig.



Gebouw G (Ligboxenstal), gebouwd in 1978, opgetrokken van spouwmuren en gedekt met ABC golfplaten en voorzien van dakisolatie. In deze stal bevindt zich een melkstal, tanklokaal en 36 ligboxen voor melkvee.
Afmeting ± 20.5m x ± 16m (opp. ± 328m²).
De onderhoudstoestand is goed.



WD

Gebouw H, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1812, in 1992 compleet verbouwd tot **paardenstal**.
Voorzien van 7 paardenboxen, opgetrokken van spouwmuren en gedekt met ABC golfplaten.
Afmeting ± 13m x ± 11.5m (opp. ± 151 m²).
De onderhoudstoestand is goed.



Vleesvarkensschuur op locatie Ypeloschoolweg 19, opgetrokken van spouwmuren en gedekt met ABC golfplaten. Het dakbeschot bestaat eveneens uit asbestplaten.
In deze schuur bevinden zich 2 afdelingen met in totaal 12 hokken met half roostervloer voor in totaal 196 vleesvarkens.
Afmeting ± 29.5m x ± 9.4m (opp. ± 277 m²).
De onderhoudstoestand is redelijk.



WD

NVM

WAARDERING

Ondergetekende verklaard het hierboven omschreven object te hebben opgenomen en daarna op een waarde gesteld per peildatum zoals hierna is weergegeven.

Gecorrigeerde vervangingswaarde per gebouw:

*	gebouw E	: € 6.225,--
*	gebouw E aangebouwd	: € 285,--
*	gebouw F	: € 1.594,--
*	gebouw G	: € 60.551,--
*	gebouw H	: € 8.494,--
*	gebouw Ypeloschoolweg 19	: € 26.950,--

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde**: € 104.099,--**
Zegge éénhonderdvierduizendnegenennegentig euro

Aldus opgemaakt te Goor d.d. 2 MAART 2017

Berends-Naafs Makelaars
H.G. Aanstoot

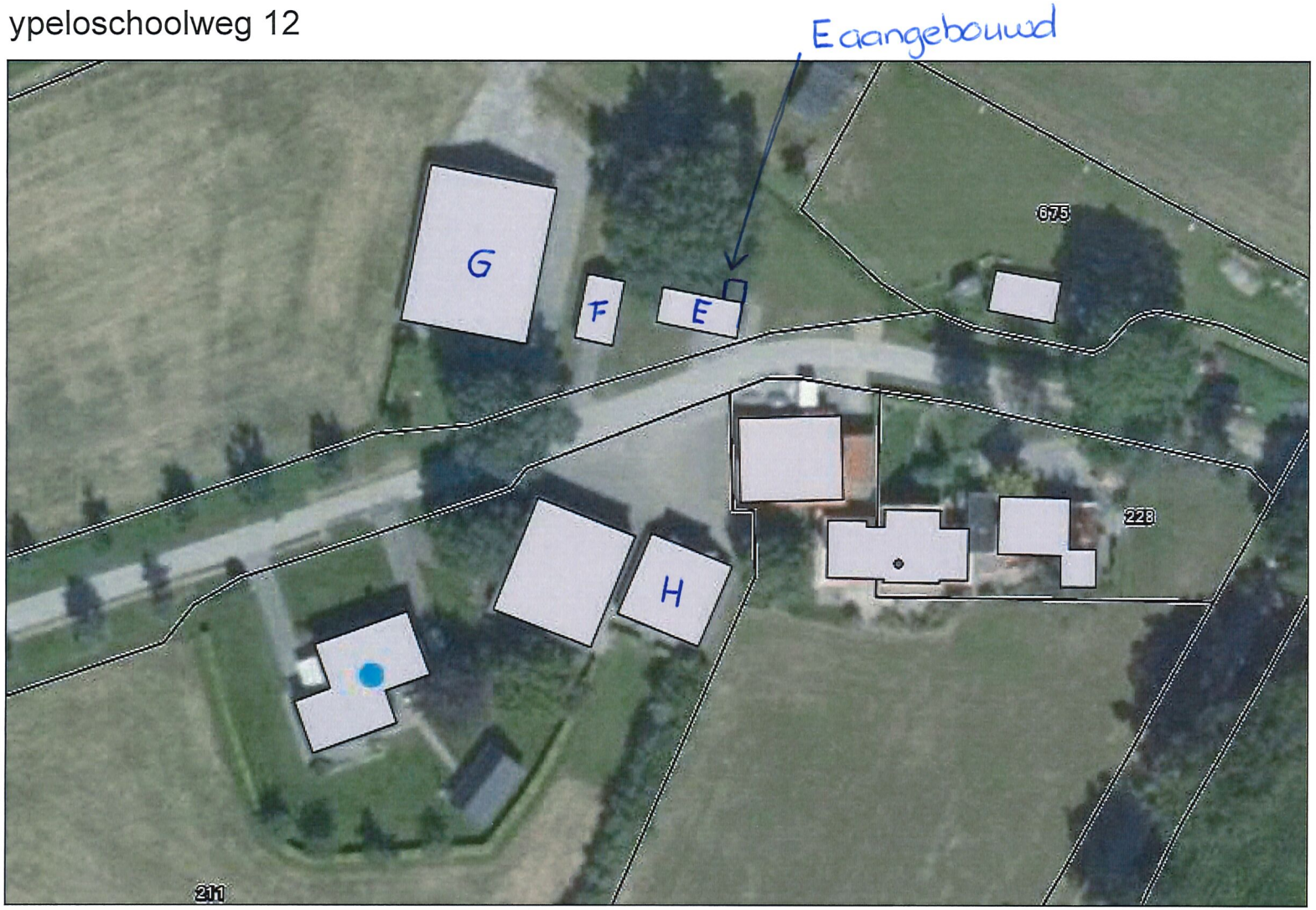
Bijlagen

- Situatieschets
- Kadastrale kaart
- Rekenbladen

NVM

situatieschets

ypeloschoolweg 12





Legenda

- Ligplaats
- Pand
- Standplaats
- Adressem
- Gemeenten
- Landsgrens
- Provincies

Geoweb versie 5.0

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

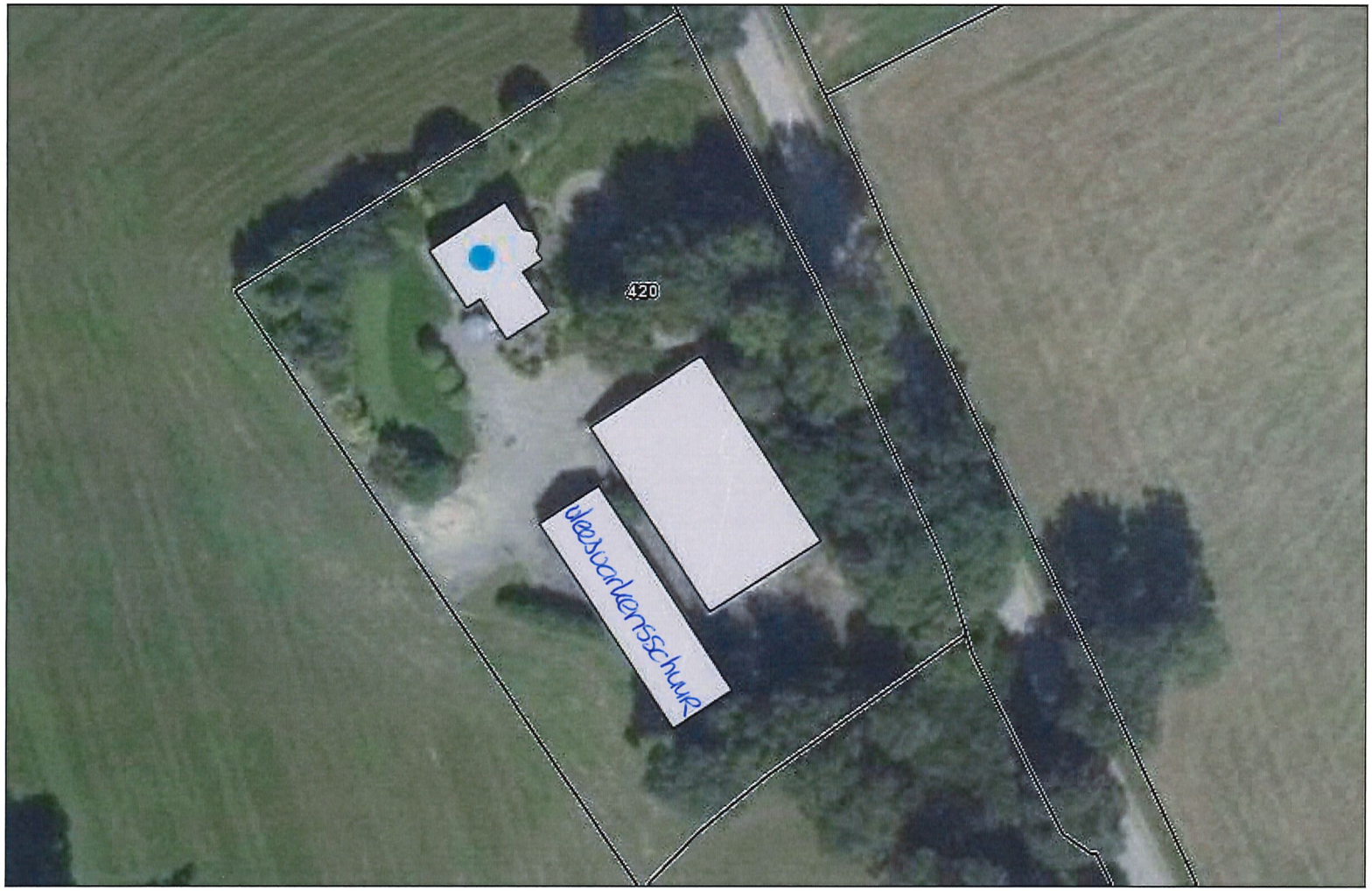
Auteur: Henk Aanstoot

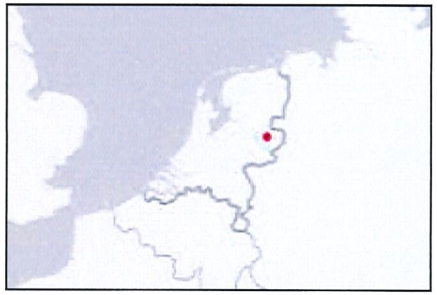
Datum: 03-03-2017

Schaal: 1:750

situatieschets

ypeloschoolweg 19





Legenda

- Ligplaats
- Pand
- Standplaats
- Adressem
- Gemeenten
- Landsgrens
- Provincies

Geoweb versie 5.0

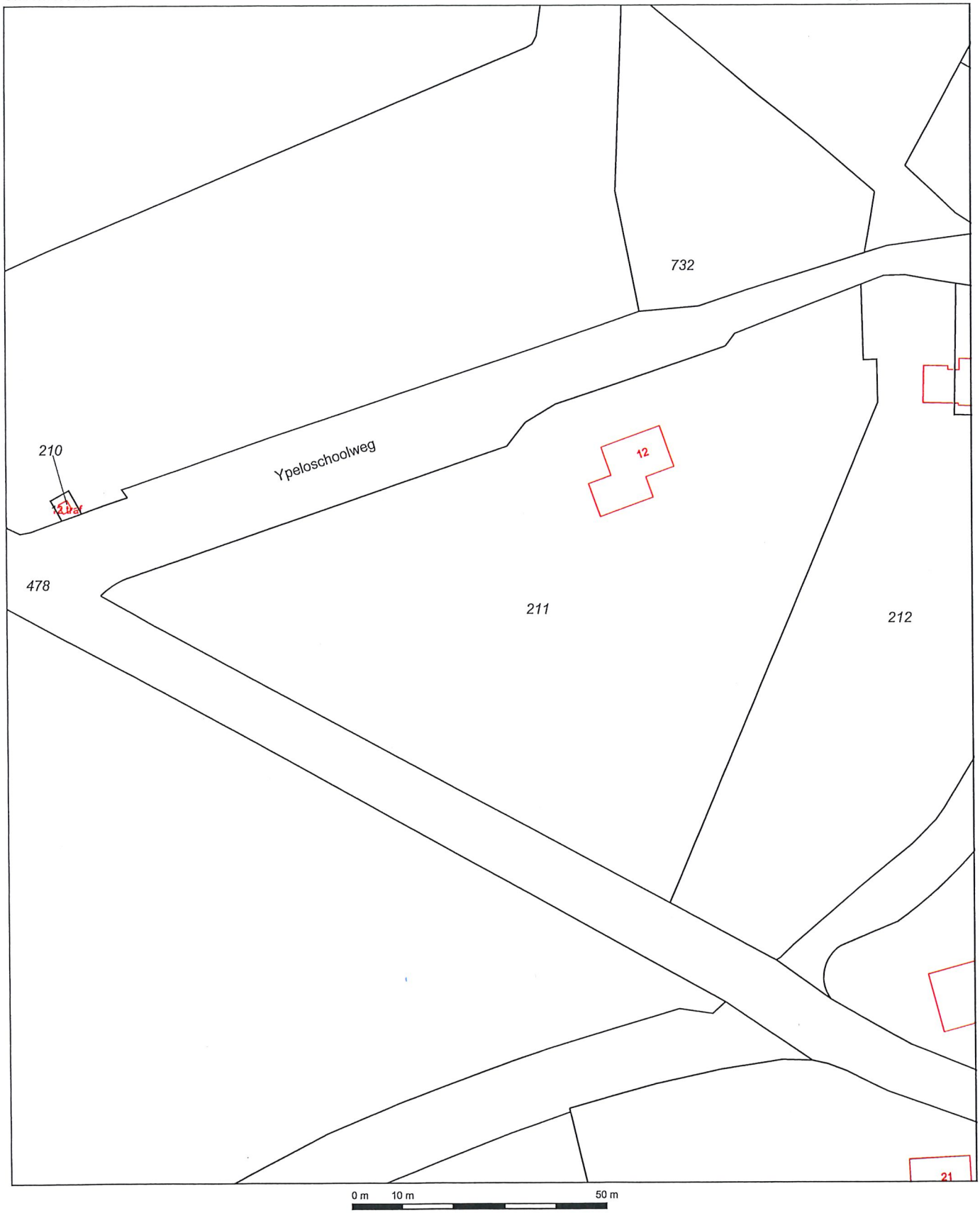
Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

Auteur:	Henk Aanstoot
Datum:	03-03-2017
Schaal:	1:750

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ypeloschoolweg 12



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 maart 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	WIERDEN
Sectie	W
Perceel	211

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: ypeloschoolweg 12



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 maart 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	WIERDEN
Sectie	W
Perceel	420

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Rekenblad GVW jongveestal

model mei. 2007 NaO.

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 12
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	gebouw e
oppervlakte	45 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
Totaal					€ 24.900
gehele stal	€ 2.490	€ -	€ 2.490	10	€ **24.900**
voerhok/ruimte	€ 6.000	€ -	€ 6.000	0	€ -
voercomputer / drinkautomaat	€ 6.000	€ -	€ 6.000	0	€ -
afkalfstal	€ 15.000	€ -	€ 15.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	24.900
restwaarde	25%	€	6.225 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	18.675

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 6.350	0	2017	100%	€ 6.350	€ -
100%	afbouw	34%	€ 6.350	0	2017	100%	€ 6.350	€ -
100%	inrichting	32%	€ 5.976	0	2017	100%	€ 5.976	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na*
onderdeel	*inschatting*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	*afschrijving*
romp	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
afbouw	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
inrichting	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
					Totaal na technische afschrijving		**€ -**

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€ -
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving		€ -
bedrag na afschrijving		€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	6.225 +
		€	6.225

gecorrigeerde vervangingswaarde € 6.225

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 12
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	houtopslag/aangebouwd aan e
oppervlakte	12 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ 95	12	€ 1.140
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging gesloten	110-252	per m2	€ -	0	€ -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilo					**€ -**
vloer	25-40	per m2	€ -	0	€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 1.140**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	1.140
restwaarde	25%	€	285 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	855

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 855	1980	37	100%	€ 855	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering		1,00	
functionele afschrijving		€	- -
bedrag na afschrijving		€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	285 +
		€	285

gecorrigeerde vervangingswaarde € 285

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 12
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	gebouw f
oppervlakte	43 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	12	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging gesloten	110-252	per m2	€ 150	43	€ 6.375
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilo					**€ -**
vloer	25-40	per m2	€ -	0	€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 6.375**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	6.375
restwaarde	25%	€	1.594 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	4.781

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 4.781	1960	57	100%	€ 4.781	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering		1,00	
functionele afschrijving		€	- -
bedrag na afschrijving		€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	1.594 +
		€	1.594

gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.594

Rekenblad GVW ligboxenstal

model mei. 2007 NaO.

BERENDS-NAAFS MAKELAARS

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 12
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	gebouw g
oppervlakte	328 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
Totaal					€ 236.180
gehele stal	€ 5.480	€ -	€ 5.480	36	€ 197.280
melkstal	€ 21.700	€ -	€ 21.700	1	€ 21.700
voercomputer	€ 12.000	€ -	€ 12.000	0	€ -
afkalfstal	€ 15.000	€ -	€ 15.000	0	€ -
tank / tanklokaal	€ 17.200	€ -	€ 17.200	1	€ 17.200
overige	€ 30.000	€ -	€ 30.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
overige	€ 5.000	€ -	€ 5.000	0	€ -
					€ -

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	236.180
restwaarde	25%	€	59.045 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	177.135

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100%	romp	34%	€ 60.226	1978	39	98%	€ 58.720	€ 1.506
100%	afbouw	34%	€ 60.226	1978	39	100%	€ 60.226	€ -
100%	inrichting	32%	€ 56.683	1978	39	100%	€ 56.683	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na*
onderdeel	*inschatting*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	*afschrijving*
romp	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
afbouw	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
inrichting	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
					Totaal na technische afschrijving		€ *1.506*

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	1.506
correctiefactor functionele veroudering	1,00		
functionele afschrijving		€	-
bedrag na afschrijving		€	1.506

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	1.506
restwaarde		€	59.045 +
		€	60.551

gecorrigeerde vervangingswaarde € 60.551

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

model mei. 2007 NaO.

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 12
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	gebouw h
oppervlakte	151 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging gesloten	110-252	per m2	€ 225	151	€ 33.975
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0	€ -
sleufsilo					**€ -**
vloer	25-40	per m2	€ -	0	€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
			€ -	0	€ -
				Totaal	**€ 33.975**

Berekening restwaarde

vervangingswaarde		€	33.975
restwaarde	25%	€	8.494 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	25.481

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ 25.481	1992	25	100%	€ 25.481	€ -
werkplaats	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
sleufsilo	5,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen				1			
n.v.t.	0,0%	€ -		0	0%	€ -	€ -
							€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€	-
correctiefactor functionele veroudering		1,00	
functionele afschrijving		€	- -
bedrag na afschrijving		€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	8.494 +
	€	8.494

gecorrigeerde vervangingswaarde € 8.494

Rekenblad GVW Vleesvarkens

model mei. 2007 NaO.

Gegevens aanvrager

Adres	ypeloschoolweg 19
Plaats	wierden

Gegevens bedrijfsgebouw

gebouw nummer:	vleesvarkensschuur
oppervlakte	277 m2

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 550	€ -	€ 550	196	€ 107.800
		0		0	€ -

Berekening restwaarde

0

vervangingswaarde		€	107.800
restwaarde	25%	€	26.950 -
vervangingswaarde-restwaarde		€	80.850

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel						afschrijving		waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel		bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	
100%	romp	34%	€ 27.489	0	1970	100%	€ 27.489	€ -
100%	afbouw	34%	€ 27.489	0	1970	100%	€ 27.489	€ -
100%	inrichting	32%	€ 25.872	0	1970	100%	€ 25.872	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknipt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investeringen in onderdeel					*afschrijving*		*waarde na afschrijving*
onderdeel	*inschatting*	*bedrag*	*bouwjaar*	*leeftijd*	*procent*	*bedrag*	
romp	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
afbouw	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
inrichting	*0%*	€ -		*0*	*0%*	€ -	€ -
					Totaal na technische afschrijving		**€ -**

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving		€ -
correctiefactor functionele veroudering	1,00	
functionele afschrijving		€ -
bedrag na afschrijving		€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving		€	-
restwaarde		€	26.950 +
		€	26.950

gecorrigeerde vervangingswaarde € 26.950

Taxatierapport



Nieuw te bouwen woning
Ypeloschoolweg te Enter.

Taxatierapport

Uitgebracht door:

H.Ch. Pullen, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur en als zodanig verbonden aan Rentmeesterskantoor De Keujer, gevestigd aan de Goorseweg 14A te 7475 BD Markelo, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, onder nummer RT594522494;

In opdracht van:

De heer R.T. Kerkhof, De Akkers 61 te 7468 DH Enter.

Object:

Een perceel grond ten behoeve van een nieuw te bouwen woning aan de Ypeloschoolweg te Enter.

Kadastrale aanduiding:

Gemeente Wierden, sectie W, nummer 732 gedeeltelijk, ter grootte van 1000 m^2, een en ander zoals op de kadastrale tekening in kleur aangeduid.

Eigendomssituatie:

Het toekomstig bouwperceel is eigendom van de heer ***RUTGER TON KERKHOF*** en mevrouw ***KARIN SPEKREIJSE***, beide wonende aan De Akkers 61 te 7468 DH Enter, ieder voor de onverdeelde helft.

Planologie:

Het registergoed heeft de bestemming “agrarisch gebied” binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Wierden.

Bronnen:

De gegevens van deze rapportage zijn afkomstig van:

- Gemeente Wierden.
- Kadaster.
- Bouwbedrijf Homan (de heer C.R.C. Wiggers).

Taxatieopdracht:

Vaststelling van de marktwaarde.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Doel van de taxatie:

Waardebepaling van de kavel in het kader van de regeling "rood voor rood".

Peildatum:

1 maart 2017.

Omschrijving:

Het betreft een perceel grond gelegen tegenover de percelen Ypeloschoolweg 12 en 12A in de buurtschap Rectum.
Een landschappelijk aantrekkelijk gebied met verspreide agrarische bedrijven en (woon-) boerderijen.
Het te bouwen woonhuis gaat in feite een cluster vormen tesamen met de woningen Ypeloschoolweg 12 en 12A aan het eind van een doodlopende weg.

Overwegingen ten aanzien van deze taxatie:

- Goede ligging in een landschappelijk aantrekkelijk gebied;
- Relatief veel aanbod in het buitengebied met een enigszins afnemende vraag (vanwege een toenemende vraag naar minder werk/onderhoud en meer "luxe").

Ter vergelijking hebben gediend de volgende bouwkavels:

- Bouwkavel aan de Needsestraat 6B te Hengevelde, groot 1.44.67 ha. Deze kavel is te koop aangeboden vanaf 2012 en in 2017 verkocht voor € 260.000,--. Stellen we de waarde van 1.34.67 ha. omliggende grasland op € 90.000,-- dan resteert voor 10 are bouwkavel € 150.000,--.

- 3 Bouwkavels aan de Lonnekerweg te Enschede, in grootte variërend van 5500 tot ruim 7000 m^2.
  Deze kavels zijn gemiddeld verkocht voor € 265.000,-- V.O.N. = € 250.000,-- kosten koper.

- Bouwkavel aan de Rondweg te Enter ter grootte van 0.62.35 ha. Deze kavel staat inmiddels ruim een jaar te koop voor € 290.000,--.

- Een bouwkavel "rood voor rood" aan de Katenhorstweg te Hellendoorn (sectie T 351, groot 18 are 50 centiare), in 2017 verkocht voor € 201.000,-- (unieke ligging nabij de Regge en nieuwe natuur!).

- Een bouwkavel "rood voor rood" aan de Katenhorstweg te Hellendoorn (sectie T 352, groot 21 are 80 centiare), in 2016 verkocht voor € 160.000,--.

<u>Waardering:</u>

Met inachtneming van het vorenstaande kan aan de toekomstige bouwkavel tegenover de woningen Ypeloschoolweg 12 en 12A ter grootte van 10 are een **marktwaarde** per peildatum worden toegekend van ***€ 160.000,--***

ZEGGE: EENHONDERDZESTIG DUIZEND EURO.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.



Markelo, 7 maart 2017. **H.Ch. Pullen, R.T.**

Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de taxatie:

- aangenomen is dat bodem en grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik (“niet verontreinigd”); hier is door ondergetekende geen onderzoek naar gedaan. Dit geldt eveneens voor andere negatieve milieuaspecten, zoals luchtverontreiniging, verwerkte materialen enzovoort.

- deze taxatie is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

- In het kader van deze taxatie is het niet mogelijk gebleken een afdoende onderzoek in te stellen naar de fundamenten, dakconstructie en de overige voor het oog niet waarneembare bouwkundige aspecten.

- Getaxeerd is de waarde per peildatum van de taxatie. Gelet op prijsontwikkelingen kan de waarde op een andere datum afwijkend zijn.

- er is aangenomen dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn anders dan in het rapport genoemd; de onroerende zaak is vrij van hypotheek en beslagen; alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting; er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies en overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

- Aangenomen is dat er geen rechten van derden zijn, anders dan in dit rapport genoemd.

- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekenden aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.

- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

- Er wordt van uitgegaan dat de gebouwen en de installatie voldoen aan de daartoe door de overheid gestelde eisen en dat de benodigde vergunningen aanwezig zijn. Er wordt van uitgegaan dat de voor vestiging dan wel bouw vereiste vergunningen destijds zijn verstrekt.

- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten andere dan de genoemde zouden blijken.

- In met name oudere objecten kan sprake zijn van houtaantasters (zoals houtworm, boktor), die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

- In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**WIERDEN W 732**	
Grootte:	19 a 30 ca	
Coördinaten:	236315-483133	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (OVERIGE AGRARISCH)	
Locatie:	YPELOSCHOOLWG WIERDEN	
Koopsom:	€ 45.000	Jaar: 2017
Ontstaan op:	14-2-2017	
Ontstaan uit:	**WIERDEN W 239**	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 70161/190 d.d. 28-2-2017

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

De heer **Rutger Ton Kerkhof**
De Akkers 61
7468 DH ENTER
Geboren op: 15-03-1981
Geboren te: WIERDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 70161/190** d.d. 28-2-2017
Eerst genoemde object in brondocument: WIERDEN W 732

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 70161/190 d.d. 28-2-2017

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw **Karin Spekreijse**
De Akkers 61
7468 DH ENTER
Geboren op: 20-01-1980
Geboren te: WIERDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: **HYP4 70161/190** d.d. 28-2-2017

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

Mevrouw **Karin Spekreijse**
De Akkers 61
7468 DH ENTER
Geboren op: 20-01-1980
Geboren te: WIERDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 70161/190** d.d. 28-2-2017
Eerst genoemde object in brondocument: WIERDEN W 732

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 70161/190 d.d. 28-2-2017

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer **Rutger Ton Kerkhof**
De Akkers 61
7468 DH ENTER
Geboren op: 15-03-1981
Geboren te: WIERDEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: **HYP4 70161/190** d.d. 28-2-2017

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Enexis B.V.
Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres: Postbus: 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Zetel: ROSMALEN
KvK-nummer: 17131139 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 63720/22** d.d. 19-12-2013
Brondocumenten mogelijk van belang: **HYP4 67271/69** d.d. 30-11-2015
OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 1693 59

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Gasunie Transport Services B.V.
Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN
Postadres: Postbus: 19
9700 MA GRONINGEN
Zetel: GRONINGEN
KvK-nummer: 02084889 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

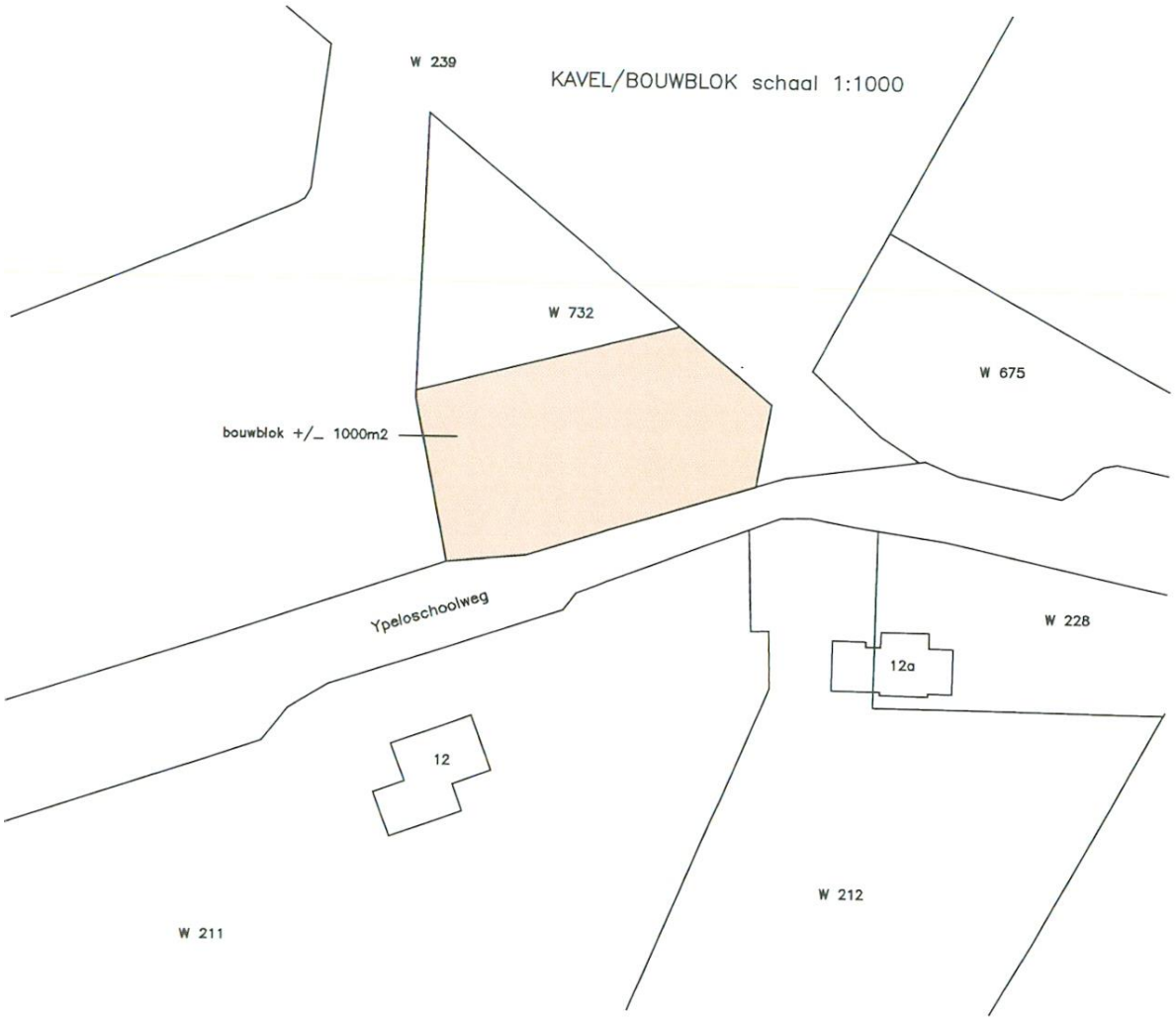
Recht ontleend aan: **HYP4 63933/167** d.d. 6-2-2014
OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 1508 00126

Gerechtigde

OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL

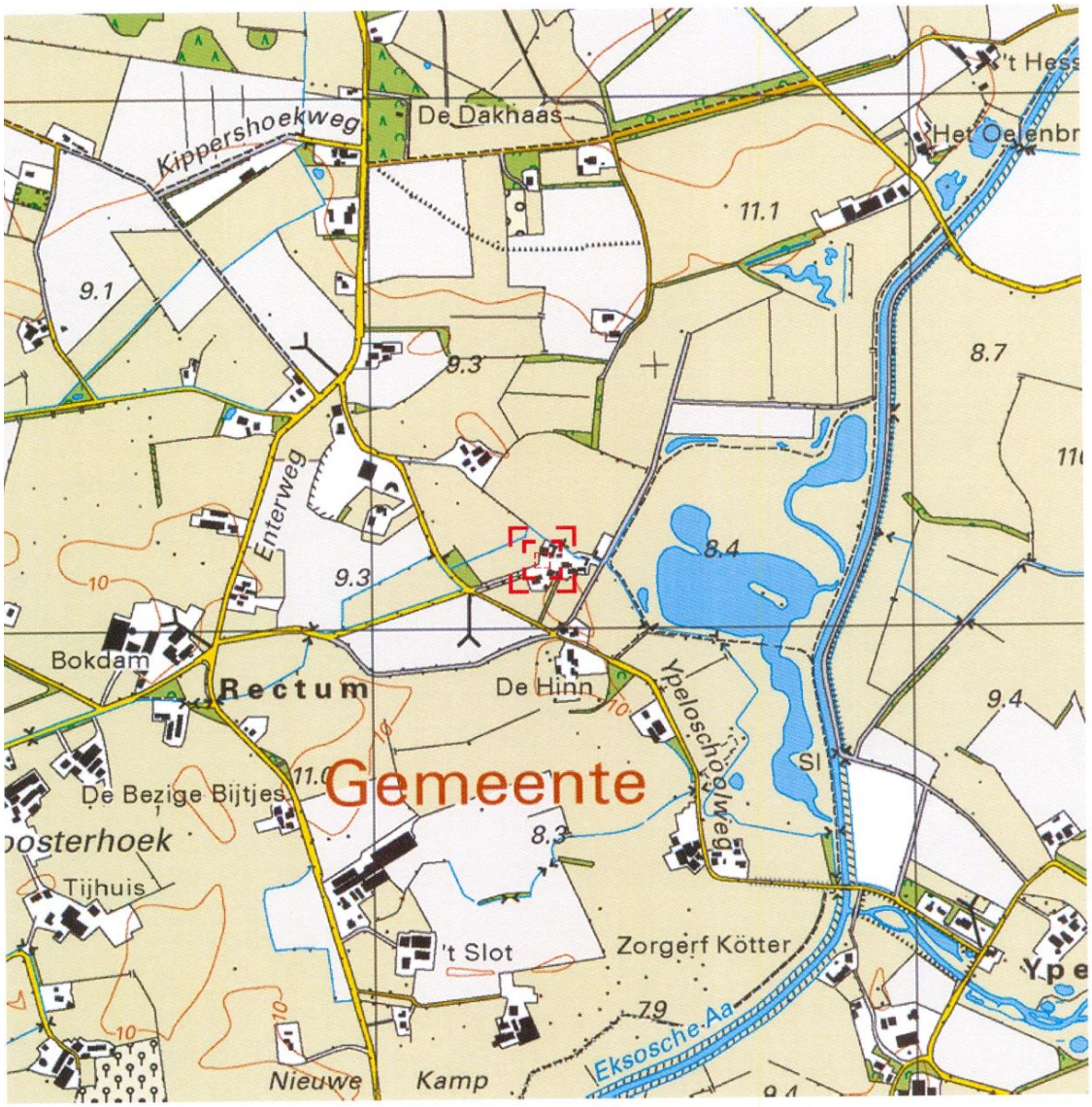
Gasunie Transport Services B.V.
Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN
Postadres: Postbus: 19
9700 MA GRONINGEN
Zetel: GRONINGEN
KvK-nummer: 02084889 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 63933/167** d.d. 6-2-2014


W 239
KAVEL/BOUWBLOK schaal 1:1000
W 732
W 675
bouwblok +/_ 1000m2
Ypeloschoolweg
W 228
12a
12
W 212
W 211

Omgevingskaart

Klantreferentie: Harold



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object WIERDEN W 732
YPELOSCHOOLWG , WIERDEN

CC-BY Kadaster.

BEBOUWING
a bebouwd gebied
b gebouwen
c hoogbouw
d kas

WEGEN
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
voetgangersgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
viaduct
aquaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

SPOORWEGEN
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: meersporig
a station b spoorweg in tunnel
tramweg
a sneltram b sneltramhalte
a metro bovengronds
b metrostation

HYDROGRAFIE
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b stuwen
c koedam
a duiker b grondduiker
c afsluitbare duiker

BODEMGEBRUIK
a grasland met sloten
b akkerland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f grasland met populierenopstand
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m drasland, moeras
n rietland
o dodenakker, begraafplaats
p overig bodemgebruik

OVERIGE SYMBOLEN
a religieus gebouw
b toren, hoge koepel
c religieus gebouw met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis
b postkantoor
c politiebureau
d wegwijzer
a kapel
b kruis
c vlampijp
d telescoop
a windmolen
b waterradmolen
c windmotor
d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed
b monument
c gemaal
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
a paal b grenspunt c boom
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Bestemmingsrapport



Locatie Ypeloschoolweg 12 , 7642ND Wierden
Datum 06-03-2017

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Locatie	7642ND 12 Ypeloschoolweg Wierden
Datum	06-03-2017

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Locatie	7642ND 12 Ypeloschoolweg Wierden
Datum	06-03-2017

Legenda

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie