

Taxatierrapport

Perceel grond in haven Elzenburg Oss

Opdrachtgever

Gemeente Oss

Kenmerk

1306.337-T2d1/gs/mj

Taxateurs

G. (Gerben) Schol

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

Datum

27 juni 2017

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport perceel grond in haven Elzenburg Oss

Opdrachtgever : Gemeente Oss

Kenmerk : 1306.337-T2d1

Taxateurs : G. Schol BBA RT
: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Datum : 27 juni 2017

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
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	7
1.8.	Taxatiemethode	7
1.9.	Te taxeren belang	7
1.10.	Taxatiebasis	7
1.11.	Stukken	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Peildatum	8
1.14.	Reactie van opdrachtgever	8
1.15.	Aansprakelijkheid	8
1.16.	Conformiteit RICS IVS	8
1.17.	Publicatie	9
1.18.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.1.1.	Titelonderzoek	10
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	10
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	10
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	10
2.1.6.	Maatvoering onroerende zaken	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	12
3.1.	Kadastrale omschrijving	12
3.2.	Rechthebbende	12
3.3.	Ligging van de onroerende zaak	13
3.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	13
3.5.	Gebruik van de onroerende zaak	13
3.6.	Zakelijke rechten	13
3.7.	Publiekrechtelijke beperkingen	13
3.8.	Bestemming van de onroerende zaak	14
3.9.	Beoordeling en onderbouwing courantheid	15
4.	Waardering	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Overwegingen bij de waardering	17
4.3.	Gebruikte methode	18
4.4.	Referentietransacties	18
4.5.	Back-testing	21
4.6.	Onzekerheden taxatie	21
4.7.	Finale waardering	21

5.	Plausibiliteitsverklaring	22
6.	Bijlagen	23

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Oss
Contactpersoon	De heer B. Kämink
Adres	Postbus 5
Postcode	5340 BA
Plaats	OSS
Telefoon	14 0412
E-mail	b.kamink@oss.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer G. Schol
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	gschol@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen)
	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 26 april 2017 heeft de heer B. Kämink, projectleider afdeling vastgoedontwikkeling van de gemeente Oss schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Op 14 juni 2017 heeft een tussentijds overleg plaatsgevonden tussen opdrachtgever en taxateurs, waarbij door opdrachtgever de toegezonden stukken zijn toegelicht en in aanvulling op de verstrekte opdracht een extra te waarderen variant is toegevoegd.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. De 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. De taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. De 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

Van het ministerie van I&M heeft de gemeente Oss een decentralisatie uitkering gekregen ten behoeve van het verbeteren van de binnenlandse infrastructuur voor containeroverslag. De subsidie behelst dat voor elke euro aan investering die door de gemeente wordt gepleegd een euro subsidie wordt toegevoegd. Om in aanmerking te komen voor de subsidie wordt de eis gesteld dat de gemeente grondeigendom heeft. Het te taxeren perceel is op dit moment niet in eigendom van de gemeente Oss en betreft het enige perceel in de haven welke op dit moment beschikbaar is. Dit perceel is naast dat het in de haven is gelegen ook gelegen direct naast een stamspoor waardoor de mogelijkheid bestaat een extra modaliteit toe te voegen, wat een zeldzaamheid is in Nederlandse binnenhavens.

De gemeente heeft een marktpartij, te weten de eigenaar van de grond, bereid weten te vinden risicodragend in te stappen. De marktrisico's blijven daarmee bij de marktpartij terwijl er ook indirect doelstellingen van de gemeente gerealiseerd kunnen worden, zoals economische groei, werkgelegenheid en Oss als logistieke hotspot. De gemeente wenst, daar dit vanuit de subsidieregeling is vereist, de grond te verwerven en vervolgens in erfpacht uit te geven.

Deze taxatie dient derhalve om inzicht te geven in de marktwaarde van het perceel, vrij van huur en gebruik. Daarnaast dient deze taxatie om inzicht te geven in de waarde van het bloot eigendom bij uitgifte in erfpacht aan een marktpartij.

Ten aanzien van de uitgifte in erfpacht is door opdrachtgever een concept erfpachtovereenkomst verstrekt waaruit blijkt dat een erfpachtrecht afhankelijk recht van opstal wordt gevestigd en waarin de navolgende voorwaarden zijn opgenomen:

- Ten eerste mogen en moeten zij de gronden alleen inzetten voor de DUB-doelstelling.
- Ten tweede hebben zij naast de omgevingsvergunning toestemming van de gemeente nodig voordat zij binnen hun opstalrecht iets mogen realiseren, zoals vastgoed en infrastructuur.
- Ten derde moeten zij alles wat zij daarop willen realiseren aanbesteden.
- Ten vierde hebben zij de eerste 30 jaar niet de mogelijkheid de grond te kopen.
- Ten vijfde wordt de grond bezwaard met een kwalitatieve verplichting dat de grond alleen gebruikt mag worden voor havengebonden activiteiten, zodat er ook een borging is na 30 jaar.

- Ten zesde wordt de overeengekomen canon na 5 jaar voor het eerst geïndexeerd waarna jaarlijkse indexatie zal plaatsvinden. De canon wordt gedurende de looptijd niet herzien.
- Ten zevende wordt bij niet nakoming van de erfpachtvoorwaarden een boete verbeurd van € 3.828.000,00.
- Ten achtste zal de gemeente de waarde van het erfpachtrecht aan erfpachter vergoeden indien de gemeente het erfpachtrecht opzegt in verband met tekortkomingen van de erfpachter bij het nakomen van de overeenkomst, de erfpachter meer dan twee jaar niet heeft voldaan aan haar betalingsverplichtingen of de erfpachter in staat van faillissement wordt gesteld. Hieronder worden nadrukkelijk de opstallen niet verstaan. Uit de definities blijkt dat onder opstallen tevens de werken zoals kaders, kabels en leidingen en verdere aanhorigheden worden verstaan. Tevens wordt de vergoeding verminderd met de te vorderen bedragen welke volgen uit de overeenkomst.

Opgemerkt wordt dat bovenstaande opsomming een verkorte weergave is van de concepterfpachtovereenkomst. Wel volgt uit voorgaande erfpachtvoorwaarde dat het risico bij faillissement voor de gemeente beperkt is.

Uitgangspunt bij voorgaande is een uitgifte in erfpacht van ruwe bouwgrond. Na uitgifte in erfpacht worden investeringen door de erfpachter verricht, waar een subsidie vanuit de gemeente Oss voor wordt verstrekt. Het gegeven dat subsidie wordt verstrekt aan de betreffende marktpartij is door taxateurs als uitgangspunt gehanteerd. Niet is beoordeeld of het verstrekken van deze subsidie voor de aanleg van infrastructurele werken een element van (ongeoorloofde) staatssteun kan bevatten. Ook niet is getoetst of de totale constructie van aankoop en terug in erfpacht uitgeven van de onroerende zaak een element van (ongeoorloofde)staatssteun bevat. De gemeente heeft aangegeven deze elementen zelf te hebben getoetst.

1.7. Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden. 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. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode.

1.9. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc, alsook omvat dit het bloot eigendom en het recht van erfpacht met het daarvan afhankelijk recht van opstal van de onroerende zaak uitgaande van de door opdrachtgever als in paragraaf 1.6 aangegeven voorwaarden.

1.10. Taxatiebasis

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

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

1.11. Stukken

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

- a. kadastrale uittreksels en kaarten (**bijlage 1**)
- b. akte van levering (Hyp 4 dl 67240 nummer 121 d.d. 25 november 2015)
- c. tekening d.d. 29-7-2016 opgesteld door E&V architectuur en bouwtechniek BV
- d. concept koopovereenkomst d.d. 22 mei 2017
- e. concept erfpachtovereenkomst d.d. 22 mei 2017
- f. algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Oss 2003
- g. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.8 van dit rapport

1.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 10 mei 2017 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar en diens adviseur.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 10 mei 2017.

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 21 juni 2017 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Opdrachtgever heeft geen opmerkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van het conceptrapport. Het rapport is vervolgens ongewijzigd definitief gemaakt.

1.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.16. Conformiteit RICS IVS

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. januari 2014, alsmede het IVS.

1.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.18. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden 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 vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van belanghebbenden in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen 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.

Uit de akte van levering volgt dat op 5 januari 2012 er een bodemonderzoek is uitgevoerd. Daarin is geconstateerd dat ten aanzien van het kadastrale perceel H 1793 en H 1795 geen verontreiniging is aangetroffen. Voorts zou de huurder bij einde huur en oplevering een bodemrapport moeten overhandigen. De beide voornoemde bodemonderzoeken zijn niet aan taxateurs verstrekt.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn gemeten conform de NEN 2580, behoudens daar waar anders vermeld. 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).

De in het rapport genoemde oppervlakten zijn indicatief. Op het moment dat er een volledige inmeting van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden en de oppervlakten afwijken van de gehanteerde oppervlakten, dient de taxatie hierop te worden geactualiseerd.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Voor de waardering van de marktwaarde van de onroerende zaak worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Voor het bepalen van de waarde van de waarde van het blooteigendom en de hieruit volgende canon worden de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

1. De door de gemeente verstrekte conceptovereenkomsten worden ongewijzigd aangegaan met BMC Investments BV;
2. De door de gemeente per e-mail van d.d. 15 juni 2017 aangegeven canonpercentage zal in de overeenkomst worden opgenomen.

3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Kadastrale omschrijving

gemeente	sectie	nummer	Totaal oppervlakte	te taxeren gedeelte*
OSS	H	860	01.39.13 ha	01.39.13 ha
OSS	H	861	00.56.36 ha	00.56.36 ha
OSS	H	1793 ged.	02.80.97 ha	01.19.41 ha
OSS	H	1795	00.32.32 ha	00.32.32 ha
Totaal			05.08.78 ha	03.47.22 ha



Uitsnede Kadaster

* Door opdrachtgever is tevens verzocht om een variant te waarderen die ziet op de totale kadastrale oppervlakte een en ander zal in hoofdstuk 4 nader worden beschreven.

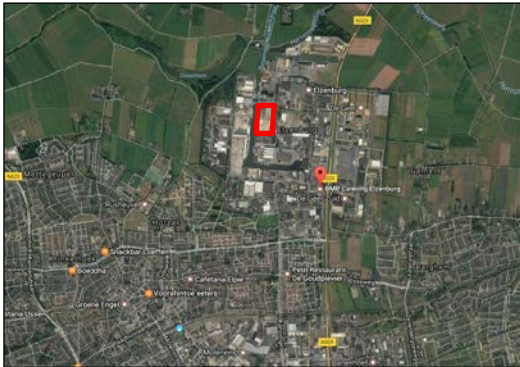
3.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster van 16 mei 2017 berust het eigendom van de onroerende zaak bij:

Gerechtigde	BMC Investments B.V.
Adres	De Balbian Versterlaan 7
Postcode	5062 EX
Plaats	Oisterwijk

3.3. Ligging van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen aan de Waalkade 21-23 in de gemeente Oss. De onroerende zaak is goed bereikbaar en ontsloten via de Waalkade. De onroerende zaak is direct gelegen aan het Burgemeester Delenkanaal. In de directe omgeving wordt voornamelijk bedrijfsbebouwing aangetroffen.



Overzichtsfoto



Uitsnede

3.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel bedrijfsgrond ter grootte van circa 5.08.78 ha, plaatselijk bekend als Waalkade 21-23 te gemeente Oss, welke is geëgaliseerd. Op een deel van het terrein is een grinddepot aanwezig. Het terrein is afgerasterd met een hekwerk inclusief elektrische toegangspoort.

3.5. Gebruik van de onroerende zaak

Huidig gebruik

De onroerende zaak is vrij van opstallen en wordt momenteel niet gebruikt.

Beoogd gebruik

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van havengebonden bedrijfsactiviteiten en containeroverslag faciliteiten.

3.6. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster van 16 mei 2017 is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

3.7. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster van 16 mei 2017 zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.8. Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Elzenburg-De Geer-Oss-2011” van de gemeente Oss, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 7 april 2011 en onherroepelijk geworden op 1 juli 2011.

Voorts is de “Partiële herziening 2 Bedrijventerrein Elzenburg-De Geer-Oss-2011” ook van toepassing, want deze herziening voegt twee begripsbepalingen toe die voor het hele plangebied hun werking hebben.

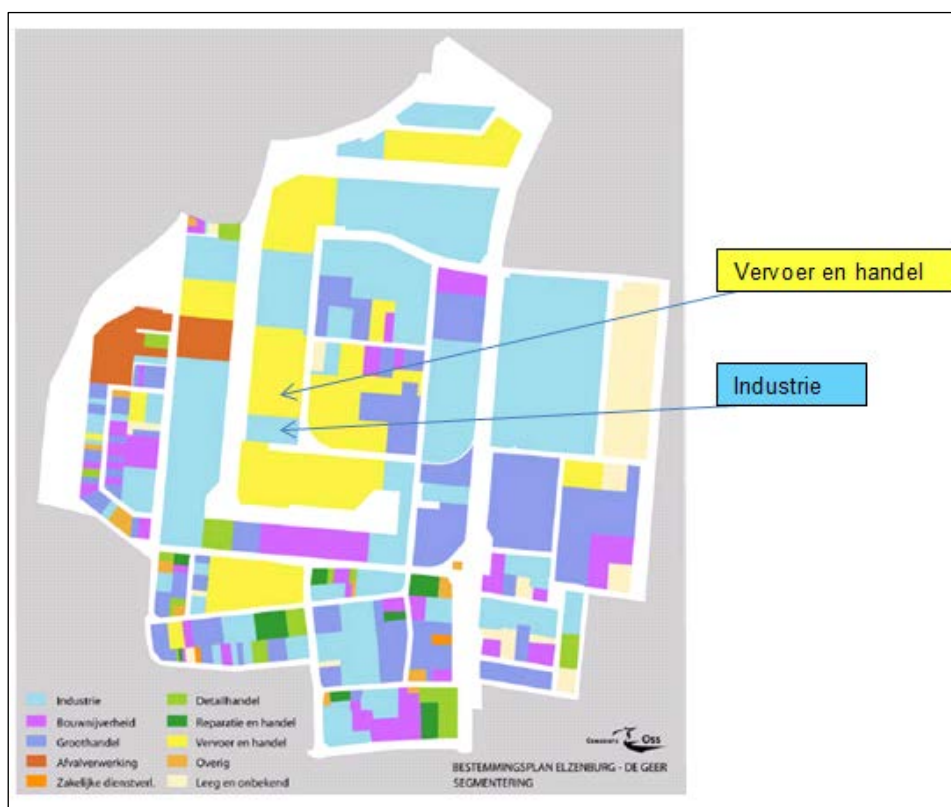
Dit betreffen:

1. (detailhandel in) brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
2. verkoop motorbrandstoffen.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak deels bestemd tot “Industrie” en deels tot “Vervoer en handel”. In onderstaande verbeelding is dit weergegeven.



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.0828.BPelznbrgross 2011H01 en NL.IMRO.0828.HZ2elznbrgross 2011VG01).

3.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is gelegen aan Maaskade 21-23 in Oss en is zeer goed ontsloten aan de openbare weg. Aan de straatzijde voor het perceel ligt een goederenspoor dat aanhaakt op de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch. Daarnaast ligt het perceel aan de westzijde geheel aan het Burgemeester Delenkanaal dat verbonden is met nationale en internationale vaarwegen. Ontwikkelingen in de scheepvaart maken het noodzakelijk dat in de toekomst grotere schepen de havens van Oss kunnen bereiken. In dit verband is de brug in de Dorpenweg nabij Macharen vervangen. De doorvaarhoogte van de vervangen hefbrug was voor de toekomst niet voldoende.

De N329 vormt de hoofdontsluiting die de bedrijventerreinen Elzenburg en De Geer verbindt met het rijkswegennet. Bij het knooppunt Paalgraven wordt aangesloten op de A50 en de A59. Het snelheidsregime en de inrichting van de kruispunten is in overeenstemming met de functie van de weg.

Ten noorden van het perceel bevindt zich het bedrijf Agrifirm Exlan-vestiging Oss en aan de zuidzijde het bedrijf Gebr. Gerrits Metaalrecycling B.V..

Objectbeoordeling

Het perceel is mede gezien de grootte en de directie ligging aan het water en een goederenspoor, waardoor transportmogelijkheden zowel over water als over spoor tot de mogelijkheden behoort, een courant perceel. Het perceel is onbebouwd en niet verontreinigd waardoor het direct beschikbaar is. In de gemeente Oss zijn momenteel geen vergelijkbare percelen aan te kopen.

Mate van verkoopbaarheid

Omdat de gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven en er aan die erfpacht vervolgens bijzondere voorwaarden worden gesteld, waardoor de erfpachter beperkt is in het gebruik van het perceel, heeft dit een waardedrukkend effect op de prijs van de grond.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De onroerende zaak wordt aangekocht ter realisering van een bulkgoederen op- en overslag van water naar spoor. Daarna zal de onroerende zaak in erfpacht worden uitgegeven aan de ontwikkelaar van het plot. Voor dit gebruik zal een erfpachtvereenkomst tussen de eigenaar (gemeente Oss) en de erfpachter (BMC Investments BV) aangegaan worden. Door opdrachtgever zijn de navolgende bepalingen van de beoogde erfpachtvereenkomst aan taxateurs verstrekt:

Ten aanzien van de uitgifte in erfpacht is door opdrachtgever een concept erfpachtvereenkomst verstrekt waaruit, zoals reeds in paragraaf 1.6 is beschreven, blijkt dat een erfpachtrecht afhankelijk recht van opstal wordt gevestigd en waarin de navolgende voorwaarden zijn opgenomen:

- Ten eerste mogen en moeten zij de gronden alleen inzetten voor de DUB-doelstelling.
- Ten tweede hebben zij naast de omgevingsvergunning toestemming van de gemeente nodig voordat zij binnen hun opstalrecht iets mogen realiseren zoals vastgoed en infrastructuur.
- Ten derde moeten zij alles wat zij daarop willen realiseren aanbesteden.
- Ten vierde hebben zij de eerste 30 jaar niet de mogelijkheid de grond te kopen.
- Ten vijfde wordt de grond bezwaard met een kwalitatieve verplichting dat de grond alleen gebruikt mag worden voor havengebonden activiteiten, zodat er ook een borging is na 30 jaar.
- Ten zesde wordt de overeengekomen canon na 5 jaar voor het eerst geïndexeerd waarna jaarlijkse indexatie zal plaatsvinden. De canon wordt gedurende de looptijd niet herzien.
- Ten zevende wordt bij niet nakoming van de erfpachtvoorwaarden een boete verbeurd van € 3.828.000,00.
- Ten achtste zal de gemeente de waarde van het erfpachtrecht aan erfpachter vergoeden indien de gemeente het erfpachtrecht opzegt in verband met tekortkomingen van de erfpachter bij het nakomen van de overeenkomst, de erfpachter meer dan twee jaar niet heeft voldaan aan haar betalingsverplichtingen of de erfpachter in staat van faillissement wordt gesteld. Hieronder worden nadrukkelijk de opstallen niet verstaan. Uit de definities blijkt dat onder opstallen tevens de werken zoals kaders, kabels en leidingen en verdere aanhorigheden worden verstaan. Tevens wordt de vergoeding verminderd met de te vorderen bedragen welke volgen uit de overeenkomst.

Havengelden

De gemeente Oss hanteert voor haar haven de navolgende havengelden welke zijn vastgelegd in de havenverordening 2011:

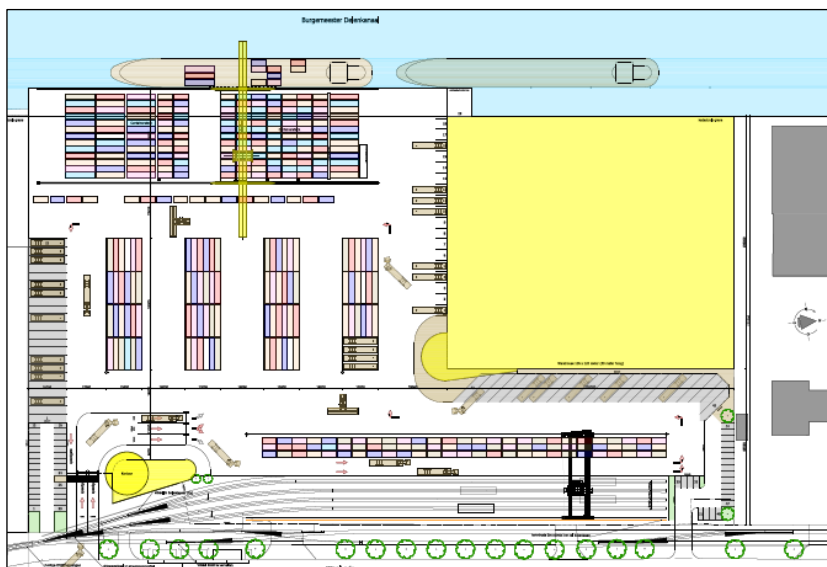
1. Het recht bedraagt voor elk vaartuig € 0,13 per ton waterverplaatsing per keer dat van de haven gebruik wordt gemaakt met dien verstande dat het recht ten minste € 5,00 bedraagt.
2. In afwijking van het gestelde in lid 1 bedraagt het recht, wanneer sprake is van vaartuigen die containers transporteren, voor elke met materialen c.q. producten gevulde overgeslagen container € 2,40 per keer dat van de haven gebruik wordt gemaakt, met dien verstande dat het recht ten minste € 5,00 bedraagt.

3. Bij langer verblijf dan dertig dagen na de dag van aankomst in de haven is voor elk tijdvak van dertig dagen of gedeelten daarvan, het recht opnieuw verschuldigd.
4. Voor belastingplichtigen die regelmatig van de haven gebruik maken, is heffing bij wege van een gedagtekende schriftelijke kennisgeving van de in het eerste lid vermelde recht als bedoeld in artikel 3, mogelijk, mits het vaartuig waarvoor het recht verschuldigd is, is geregistreerd bij de I.V.R. (Internationale Vereniging het Rijnschepenregister).

Beoogde ontwikkeling

De gemeente Oss en BMC Investments B.V. zijn voornemens om op de onderhavige locatie een containeroverslagfaciliteit te realiseren. De rol van de gemeente Oss in deze beperkt zich tot het beschikbaar stellen van de DUB subsidie om de investering in het spoor mogelijk te maken. BMC Investments B.V. zal de containeroverslagfaciliteit voor eigen rekening en risico aanleggen en in stand houden. De DUB subsidie houdt in dat de rijksoverheid maximaal 50% van het totaal aan investeringskosten, minus directe baten, zal subsidiëren.

Naast dat de investering in uitbreiding van een haven of kade ten behoeve van overslag van goederen dient plaats te vinden, eist de overheid dat de infrastructuur waarin wordt geïnvesteerd een openbaar karakter krijgt en naar de toekomst toe behoudt. Hiermee wordt bedoeld dat de infrastructuur toegankelijk dient te zijn voor alle potentiële gebruikers op gelijke en niet discriminerende grondslag. Dit om te bereiken dat zo veel mogelijk bedrijven van de faciliteit gebruik kunnen maken. Onderstaande verbeelding geeft de beoogde ontwikkeling weer.



4.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een swot-analyse¹ 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.

¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen en ontsloten aan water en spoor. • Ruime bebouwingsmogelijkheden. • Milieucategorie 3 tot en met 5. • Door grootte en ligging ook geschikt om in delen te verkopen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op enige afstand van snelweg gelegen. • Bedrijventerrein kent geen hoogwaardige uitstraling.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • De containeroverslag in het binnenland wordt vanuit de overheid gestimuleerd. • Aanbod van grote percelen is beperkt. • Transport over water is in toenemende mate populair i.v.m. lagere kosten en dichtslibben van het wegennet. • De haven van Oss kent een Cemt klasse Va, wat betekent dat reguliere containerschepen (verlengde rijnaken) de haven kunnen bereiken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Eisen vanuit subsidieregeling waarin de voorzieningen openbaar dienen te blijven. • Concurrentie van andere havens langs de grote rivieren.

4.3. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode.

Bij de comparatieve methode 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, etcetera.

4.4. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

Jaar	Oppervlakte	Koopsom / m ²	Kadastrale aanduiding	Koop / erfpacht ²
2015	387 m ²	€ 140,00	Berghem, D, 1685 en 1687	Erfpacht
2015	1.000 m ²	€ 140,00	Ravenstein, E, 1366	Erfpacht
2015	1.728 m ²	€ 140,00	Ravenstein, E, 1297	Erfpacht
2015	25.162 m ²	€ 130,00	Oss, F, 1702	Koop
2016	14.380 m ²	€ 140,00	Berghem, D, 1714	Erfpacht
2016	6.000 m ²	€ 150,00	Berghem, D, 1800	Koop
2016	2.202 m ²	€ 145,00	Berghem, D, 1377 en 1810 ged.	Erfpacht
2016	1.714 m ²	€ 140,00	Ravenstein, E, 1297	Erfpacht
2016	1.400 m ²	€ 170,00	Berghem, C, 1518	Koop (Voor correctie OB € 160,00 per m ²)
2017	30.724 m ²	€ 145,00	Oss, H, 1940	Koop
2017	7.689 m ²	€ 145,00	Oss, H, 1941	Koop

² Bij erfpacht is de grondwaarde waarover de canon is berekend weergegeven. Aangezien de te waarderen onroerende zaak eveneens in erfpacht is uitgegeven, kunnen deze transacties tevens in de beoordeling worden meegenomen.

Indien voorgaande referenties nader worden geanalyseerd dan volgt een gemiddelde grondprijs van €144,00 per m². Wordt op transactieniveau gekeken dan valt hierin op dat met name de grotere percelen een gemiddeld lagere grondprijs kennen dan de kleinere percelen. Wordt het gewogen gemiddelde van de referentietransacties berekend dan bedraagt deze afgerond €141,00 per m².

Naast voornoemde transacties hebben taxateurs tevens kennis genomen van de verkrijging van de onroerende zaak door BMC Investments B.V. Zij hebben het perceel middels een koopovereenkomst van d.d. 8 juli 2014 gekocht, waarna de onroerende zaak op 24 november 2015 bij de notaris is gepasseerd. De koop ziet op een perceel van in totaal 50.878 m² tegen een koopprijs van €6.188.400,00 (oftewel 121,63 per m²).

Onderhavig taxatierapport ziet op een deel van dit totale perceel, te weten 34.722 m². De gronden ten behoeve van het beoogde warehouse blijven in eigendom van BMC Investments B.V.

Op de gronden welke aan de gemeente Oss worden verkocht zijn de containeropslagfaciliteiten en spoorfaciliteiten voorzien. Dit perceel heeft hiermee een goede ontsluiting op spoor en water, welke beiden overigens nog dienen te worden gerealiseerd. De ontsluiting op de Provincialeweg en de Rijksweg is redelijk te noemen. Op het perceel wordt een categorie 3 tot 5 toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 50 m en een bebouwingspercentage van 70% van het perceel.

Wordt gekeken naar de vorm van het aan te kopen perceel dan volgt hieruit dat het deel van het aan te kopen perceel dat tussen het nieuw te realiseren Warehouse en de bestaande weg komt te liggen, als gevolg van de afmeting en ligging minder courant wordt geacht. Hierbij dient tevens in ogenschouw te worden genomen dat een erfdiensbaarheid dient te worden aangegaan ten aanzien van het Warehouse om te komen en te gaan naar de openbare weg. Taxateurs hanteren voor het courante deel van de kavel een grondprijs van €145,00 per m² en voor het minder courante deel €135,00 per m². Hiermee bedraagt de gemiddelde grondprijs afgerond €4.950.000,00 voor het geheel.

Aanvullende waardering

Door opdrachtgever is tevens verzocht om een waardering van het totale perceel, dus inclusief de grond waarop het Warehouse wordt voorzien. Taxateurs hanteren hierbij als uitgangspunt dat de totale kavel hiermee een courante vorm heeft waarbij de redelijk handelend en denkend koper vrij is te kiezen voor een verkaveling die hem het best passend is binnen de regels die het bestemmingsplan hieraan stelt. In tegenstelling tot bovengenoemde variant is hierbij derhalve geen sprake van een afslag, omdat de gehele vorm van de kavel niet meer een beperking vormt bij de invulling hiervan. Op basis hiervan stellen taxateurs de grondwaarde op €145,00 per m² voor het totaal derhalve afgerond €7.400.000,00.

Splitsing waarde blooteigendom en het afhankelijk recht van erfpacht met het daarvan afhankelijk recht van opstal

De taxateurs hebben kennisgenomen van de (concept)erfpachtovereenkomst ter beschikking gesteld gekregen met hierin de voorwaarden zoals in paragraaf 4.1 beschreven.

Taxateurs hanteren als aanvullend uitgangspunt dat er tevens een recht van overpad zal worden gevestigd voor het achtergelegen toekomstige Warehouse.

Bij het bepalen van de hoogte van de canon dient de vrije verkoopwaarde, zoals in voorgaande paragraaf bepaald, als basis. Echter, dient hierop nog een depreciatie te worden toegepast vanwege het feit dat de grond in erfpacht is uitgegeven en niet in eigendom. Het bepalen van de depreciatiefactor is een onderwerp waar erfpachtdeskundigen over verdeeld zijn. Dat depreciatie een factor is waar rekening mee dient te worden gehouden is een feit waar erfpachtdeskundigen het over eens zijn. De hoogte van deze factor is echter niet marktconform te bepalen.

Er zijn drie soorten beperkingen te onderscheiden te weten:

1. bestemmingsbepalingen;
2. toestemmingsbepalingen;
3. gebondenheid tussen bloot eigenaar en zakelijk gerechtigde.

Van de door de gemeente aangegeven bepalingen achten taxateurs de kwalitatieve verplichting en de inzet voor de DUB-doelstelling beperkend in de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak. Deze bepalingen zorgen ervoor dat de doelgroep van potentiële kopers/gebruikers zich beperkt tot haven gebonden bedrijvigheid en daarnaast de aanvullende DUB-doelstellingen die eisen dat er investeringen in de overslag van goederen moeten worden verricht welke een openbaar karakter hebben en dienen te behouden. Overigens bepaald deze regeling niet dat er geen vergoeding mag worden gevraagd voor het gebruik hiervan.

Inzake het aanpassen van de canon op de Waddeneilanden is daar door de commissie van wijzen gesteld dat de marktconforme depreciatiefactor 25% betreft. Hierin is nog geen rekening gehouden met aanvullende beperkende bepalingen.

Op basis van de verstrekte bepalingen welke hun plaats zullen krijgen in de erfpachtovereenkomst, stellen taxateurs dat er sprake kan zijn van een aanvullende depreciatiefactor. Echter, is door de gemeente aangegeven dat het canonpercentage per heden 1,9 % bedraagt (rente BNG maand mei 1,15% + een opslag van 0,75%). Dit percentage wijkt af van wat een marktconform canonpercentage zou zijn, welke zich in de range van 3% tot 5% beweegt. Hiermee stellen taxateurs dat als gevolg hiervan een depreciatiefactor niet meer marktconform is. De door de gemeente gehanteerde systematiek voor het bepalen van het canonpercentage heeft in zich dat het moment van aangaan van de erfpachtovereenkomst van bijzonder belang wordt voor de erfpachter. Zo blijkt dat het canonpercentage in april 2,37% bedroeg, terwijl deze in mei 1,9% bedraagt. Dit betekent een verschil in canon per startdatum mei 2017 van 2,37% minus 1,9% geeft 0,47% maal € 4.950.000,00 is € 23.265,00. Gezien het feit dat er geen canonherziening plaats zal vinden geldt dit verschil voor de totale looptijd van 30 jaar.

Taxateurs stellen op basis van voorgaande dat de grondslag voor het bepalen van de erfpachtcanon per heden gelijk wordt gesteld aan marktwaarde van het perceel. De canon bedraagt op basis van voorgaande per heden derhalve € 94.050,00 per jaar.

Aanvullende waardering

Door opdrachtgever is zoals reeds voorgaand aangegeven aanvullend verzocht om een waardering van het totale perceel, dus inclusief de grond waarop het Warehouse wordt voorzien. Voor deze variant hanteren taxateurs als uitgangspunt dat ook voor de gronden onder het warehouse dezelfde erfpachtvoorwaarden worden gehanteerd. Taxateurs merken hierbij op dat dit mogelijk gevolgen kan hebben voor de financierbaarheid van het Warehouse.

Taxateurs stellen ook voor deze variant, op basis van het door de gemeente gehanteerde canonpercentage dat de grondslag voor het bepalen van de erfpachtcanon per heden gelijk wordt gesteld aan marktwaarde van het perceel.

De canon bedraagt op basis van voorgaande per heden derhalve € 140.600,00 per jaar.

4.5. Back-testing

Indien de laatste taxatie bekend is en transparant is, dient het verschil in waardering verklaard te worden (back-testing is voor wonen niet verplicht).

Gloudemans heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd en beschikt niet over de laatste taxatie. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden

4.6. Onzekerheden taxatie

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie alleen maar sprake is van algemene taxatieonzekerheden.

4.7. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het te taxeren deel van de onroerende zaak bepaald op:

€4.950.000,00 (zegge: vier miljoen negenhonderdenvijftigduizend euro)

Marktwaarde van het geheel is bepaald op:

€7.400.000,00 (zegge: zeven miljoen vierhonderdduizend euro)

Rosmalen, 27 juni 2017



G. Schol



F.C.L.G. Schavemaker

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam Gloudemans
Naam ing. J.P.A.M. Broekmans MRICS RT, taxateur /
grondzakenskundige
6770110 (RICS Valuation Scheme), RT709721051 (NRVT, Kamer
Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer
Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse
Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres Postbus 455
Woonplaats 5240 AL ROSMALEN

Verder hierna te noemen: "**toetsend taxateur**",

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 27 juni 2017 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

Rosmalen, 27 juni 2017

J.P.A.M. Broekmans

6. Bijlagen

1. Kadastrale uittreksels en kaarten

BIJLAGE 1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 17 mei 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente OSS Sectie H Perceel 1793</p> <p>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.</p>
--	--

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: OSS H 1793 17-5-2017
Waalkade OSS 11:30:10
Uw referentie: WebservicesNI
Toestandsdatum: 16-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OSS H 1793
Grootte: 2 ha 80 a 97 ca
Coördinaten: 165770-421840
Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVGHEID
Locatie: Waalkade
OSS
Ontstaan op: 21-10-2014
Ontstaan uit: OSS H 1384

Aantekening kadastraal object

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 OSS00/2014 d.d. 21-10-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

BMC Investments B.V.
De Balbian Versterlaan 7
5062 EX OISTERWIJK
Zetel: OISTERWIJK
KvK-nummer: 61026344 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 67240/121 d.d. 25-11-2015
Eerst genoemde object in
brondocument: OSS H 1793

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: OSS H 1795 17-5-2017
Waalkade OSS 11:29:40
Uw referentie: WebservicesNI
Toestandsdatum: 16-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OSS H 1795
Grootte: 32 a 32 ca
Coördinaten: 165848-421887
Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVGHEID
Locatie: Waalkade
OSS
Ontstaan op: 21-10-2014
Ontstaan uit: OSS H 1385

Aantekening kadastraal object

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 OSS00/2014 d.d. 21-10-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

BMC Investments B.V.
De Balbian Versterlaan 7
5062 EX OISTERWIJK
Zetel: OISTERWIJK
KvK-nummer: 61026344 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 67240/121 d.d. 25-11-2015
Eerst genoemde object in
brondocument: OSS H 1795

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: OSS H 860 17-5-2017
Waalkade 21 5347 KR OSS 11:22:07
Uw referentie: WebservicesNI
Toestandsdatum: 16-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OSS H 860
Grootte: 1 ha 39 a 13 ca
Coördinaten: 165761-421717
Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVIGHEID
Locatie: Waalkade 21
5347 KR OSS
Ontstaan op: 22-7-1992
Ontstaan uit: OSS H 339 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

BMC Investments B.V.
De Balbian Versterlaan 7
5062 EX OISTERWIJK
Zetel: OISTERWIJK
KvK-nummer: 61026344 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 67240/121 d.d. 25-11-2015
Eerst genoemde object in OSS H 860
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: OSS H 861 17-5-2017
Waalkade 21 5347 KR OSS 11:27:24
Uw referentie: WebservicesNI
Toestandsdatum: 16-5-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OSS H 861
Grootte: 56 a 36 ca
Coördinaten: 165763-421656
Omschrijving kadastraal object: TERREIN NIEUWBOUW-BEDRIJVIGHEID
Locatie: Waalkade 21
5347 KR OSS
Ontstaan op: 22-7-1992
Ontstaan uit: OSS H 667 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

BMC Investments B.V.
De Balbian Versterlaan 7
5062 EX OISTERWIJK
Zetel: OISTERWIJK
KvK-nummer: 61026344 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 67240/121 d.d. 25-11-2015
Eerst genoemde object in OSS H 861
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.