

To: 5.1.2e | 5.1.2e @gelderland.nl]  
Cc: 5.1.2e | Nieuwelande Rentmeesters 5.1.2e @nieuwelande.nl]  
From: 5.1.2e  
Sent: Tue 3/26/2019 10:56:37 AM  
Subject: FW: Taxatierapport 5.1.2e  
Received: Tue 3/26/2019 10:56:49 AM  
[Taxatierapport haafsweg 9 doetinchem v 25-03-2019.pdf](#)

5.1.2e

Hierbij ter vertrouwelijke info als basis voor GS afweging en bespreking intern morgen.

Gr

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@vanameyde.com>

Verzonden: maandag 25 maart 2019 16:30

Aan: 5.1.2e | Nieuwelande <5.1.2e@nieuwelande.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@gelderland.nl>

CC: 'Nomis Advies' <info@nomisadvies.nl>

Onderwerp: Taxatierapport 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

Hierbij doe ik jullie mede namens 5.1.2e het taxatierapport toekomen inzake het bedrijf van 5.1.2e te Doetinchem. Het is een behoorlijk lijvig rapport geworden door de verschillende bijzondere uitgangspunten die destijds bij de uitvraag zijn opgenomen in de taxatie opdracht. In het kort in de e-mail een toelichting met betrekking tot het rapport en de bijzondere uitgangspunten (de extra varianten op de waardering van het geheel in de huidige staat).

1. De waardering rekening houdend met herontwikkeling naar manege: gezien de huidige opstallen zal de nieuwe ligboxenstal zich het meest lenen voor ombouw naar binnenbak. Daarvoor zal nog wel het nodige aan bouwkundige aanpassingen gedaan moeten worden. Wij verwachten dat de herontwikkeling een forse afschrijving op de gebouwen tot gevolg heeft. De markt voor maneges in de achterhoek is niet bepaald gunstig te noemen. Vaak staan dergelijke objecten vaak lang te koop en wordt er relatief weinig voor betaald. Dat heeft ook zijn weerslag op een object als deze rekening houdend met dit bijzondere uitgangspunt.
2. De waardering rekening houdend met de natschade is een wat lastig in te vullen punt. We hebben de effectenstudie doorgenomen en uit het rapport is wel één en ander af te leiden. Echter hoe hoog de schade op de landbouwpercelen uitpakt is moeilijk te abstraheren aan de hand van het rapport naar daling van opbrengsten en feitelijke beperkingen zoals later kunnen bewerken, missen van eerste snee en andere gevolgen. We hebben wel met potlood een waardering opgesteld maar zouden liever zien dat het rapport nog concreter wordt onderbouwd met uitkomsten op de landbouwpercelen van 5.1.2e. In andere projecten maakt een hydroloog/landbouwkundige vaak een vertaling van een dergelijk rapport naar concrete opbrengstbeperkingen en andere beperkingen die optreden op de percelen na de maatregelen. Om in dit geval een meer specifieke waardering op te kunnen stellen zou het in dit geval ook de aanbeveling verdienen om een dergelijk advies voorhanden te hebben. Is dat eventueel mogelijk?
3. Met betrekking tot de herontwikkeling naar 'wonen' hebben wij gerekend met een aantal standaard posten die we bij soortgelijke herontwikkelingen ook gebruiken in de doorrekening. Het spreekt voor zichzelf dat als een overheid gaat ontwikkelen deze kosten mogelijk lager uit kunnen vallen en dus de opbrengst ook hoger kan uitvallen.
4. Voor de bijzondere uitgangspunten waardering herontwikkeling met 'zorg' en 'tuincentrum' heeft 5.1.2e een gesprek gevoerd met de gemeente afdeling RO om meer duidelijkheid te krijgen over de parameters. Eigenlijk wordt met de informatie die we nu hebben het onvoldoende concreet om een betrouwbare waardering hieraan ten grondslag te kunnen leggen. Vooral bij het uitgangspunt zorg zijn er zoveel parameters waaraan je kunt draaien. Daarbij valt te denken aan het type zorg, het gebouw, de bebouwingspercentages en de daarmee gepaard gaande kosten, de eventuele zorgvraag/zorgbehoefte voor dit type zorg en de financiering er van uit de WMO enz. Een dergelijk plan is eigenlijk alleen goed door te rekenen als alle parameters concreet zijn ingevuld en onderzocht op haalbaarheid. Om die reden hebben 5.1.2e en ik voor nu besloten (ook gelet op de tijdsbesteding) deze waarderingen even te parkeren en mocht de provincie dat wensen op een later moment concreet uit te werken.

Uiteraard zijn we tot een toelichting bereid.

In afwachting van jullie reactie,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Rentmeester NVR - taxateur

44535316

0138

**Van Ameyde Waarderingen B.V.**

t  5.1.2e | e  5.1.2e [@vanameyde.com](mailto:vanameyde.com)

i [vanameydewaarderingen.com](http://vanameydewaarderingen.com) | [kvk 27042639](https://www.kvk.nl/27042639)

DISCLAIMER | This email and its attachments are subject to the disclaimer published on our website

In relatie tot de AVG heeft u rechten met betrekking tot de persoonlijke informatie verzonden naar Van Ameyde Waarderingen. Voor AVG/ privacy gerelateerde vragen kunt u onze privacy policy (<https://www.vanameyde.com/privacy-policy/?lang=nl>) gebruiken. Voor overige vragen kunt u contact opnemen met [waarderingen@vanameyde.com](mailto:waarderingen@vanameyde.com).

\*\*\*\* Disclaimer \*\*\*\*