

To: 5.1.2e | Nieuwelande <5.1.2e@nieuwelande.nl>; 5.1.2e [info@nomisadvies.nl]  
From: 5.1.2e  
Sent: Wed 6/12/2019 1:37:41 PM  
Subject: RE: Taxatierapport 5.1.2e  
Received: Wed 6/12/2019 1:38:02 PM  
[image013.png](#)  
[image004.png](#)  
[image008.jpg](#)  
[image010.png](#)  
[image012.png](#)  
[Analyse peilbuizen, grondwaterstanden en natschade.pdf](#)  
[Natschade 5.1.2e .pdf](#)  
[FW: Zumpe aankoop - business cases \(18,5 kB\)](#)

Beste 5.1.2e,

5.1.2e en ik hebben naar de notitie van 5.1.2e gekeken en een vertaalslag geprobeerd te maken naar de schade die optreedt als gevolg van de vernatting. Daarbij kwamen bij ons de volgende vragen op die we wellicht in het te plannen overleg kunnen behandelen:

- Worden er nog andere beperkingen opgelegd bij eventuele afkoop / gedoogplicht bij natschade, zoals niet meer bemesten of beperkte beweiding?
  - o In bijgaande tabel hebben we voor ons zelf een overzicht gemaakt van de grondwaterstanden na de maatregelen. We hebben per peilbuis bekeken wat de gevolgen zijn voor de omliggende percelen. Bij 4 peilbuizen wordt de GVG en GHG dusdanig dat na de ophoging van de grondwaterstanden er in diverse gradaties natschade is te verwachten. Deze bevindingen hebben we proberen te vertalen naar een inschatting van de oppervlakte van het gebied rondom de peilbuis wat wordt geraakt en verdisconteert in een waardedaling van dat desbetreffende deel. Deze inschatting moet nog wel met de nodige voorbehouden worden bekeken, we hebben voor nu geprobeerd aan de hand van de kaarten uit de rapporten en de notities de geraakte oppervlakten te reproduceren. Is het een idee om een goede kaart met oppervlakten te laten maken zodat het duidelijk is voor welke oppervlakte er schade is te verwachten? Dat praat in de onderhandelingen wellicht ook makkelijker. Met behulp van Gis hebben we bijgaande kaart gemaakt aan de hand van een 'best guess' inschatting van de oppervlakten. Deze oppervlakten hebben we gebruikt voor de inschatting van de waardedaling.
- De vraag die bij 5.1.2e en mij opkomt is of bij de bepaling van de natschade naast de waardedaling van de grond ook de eventuele waardedaling van het erf en de gebouwen inzichtelijk moet worden gemaakt, samen met de inkomensschade die optreedt bij de natschade. Min of meer vanuit de gedachte dat bij natschade de grondslag er van gebaseerd is op de leest van de nadeelcompensatie. Hoe kijken jullie daar tegenaan?
- Vraagstuk is of de agrarische bedrijfsvoering zodanig wordt belemmerd door de vernatting en natschade dat de uiteindelijke conclusie moet zijn of de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse nog wel mogelijk is. Na de maatregelen blijft indicatief circa 27,50 ha agrarisch bruikbaar zonder natschade. Circa 26 ha wordt in verschillende gradaties wat natter. Circa 9 ha wordt dusdanig vernat dat deze percelen niet meer bruikbaar zijn voor de bedrijfsvoering.

Wat betreft jouw opmerking over de bouwkvavels verwijs ik naar bijgaande e-mail die wij bij de opdrachtverstrekking ontvingen. Volgens de gemeente zou dit aantal bouwkvavels binnen de ontwikkelmogelijkheden liggen. Vandaar dat wij dit in de waardering hebben overgenomen. Het vraagstuk hierbij is wel of je dit aantal op het erf kunt realiseren of dat je die kvavels moet verslepen naar een andere plek, bijvoorbeeld meer richting de noordkant. Dat maakt op zich voor de uitkomst van de waardering niet zoveel uit, mits de bouwkvavels landen op de grond die van 5.1.2e wordt aangekocht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Rentmeester NVR - taxateur

Van Ameyde 

Van Ameyde Waarderingen B.V.

t 5.1.2e | e 5.1.2e@vanameyde.com

i vanameydewaarderingen.com | kvk 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).

Van: 5.1.2e | Nieuwelande <5.1.2e@nieuwelande.nl>

Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 11:07

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@vanameyde.com>; 5.1.2e <info@nomisadvies.nl>

Onderwerp: RE: Taxatierapport 5.1.2e

De afgelopen periode is er binnen de Provincie nader gekeken naar de vernatting en de gevolgen voor de draagkracht van de grond.

Dit mede naar aanleiding van jullie opmerkingen/vragen onder punt 2. van onderstaande mail m.b.t. de waardering rekening houdende met de natschade.

De bijgevoegde analyse is opgesteld door **5.1.2e** (adviseur waterbeleid bij de provincie).

Geeft dit voor jullie voldoende inzicht?

Daarnaast heb ik nog een opmerking m.b.t. punt 3. Waardering bij herontwikkeling naar wonen.

In het taxatierapport op pg. 46 onder "Bijzonder uitgangspunt 1 Functieverandering en herontwikkeling naar wonen" staat vermeld dat "conform het bijzonder uitgangspunt van opdrachtgever is gerekend met realisatie van acht (8) bouwkevels".

Als dit al als bijzonder uitgangspunt is opgegeven dan is dit niet juist! Wij verwachten een reële waardering op basis van het aantal kevels dat bijv. door de gemeente is "toegezegd" en dat onderbouwd kan worden met vigerend beleid van de gemeente.

Graag hier ook nog even naar kijken.

Ik zie graag jullie reactie tegemoet op bovenvermelde punten.

Binnenkort willen **5.1.2e** en ik ook nog een afspraak met jullie inplannen om het taxatierapport inhoudelijk te bespreken.

Met vriendelijke groet,

**5.1.2e**

Namens de Provincie Gelderland



Nieuwelande Rentmeesters

Het Jebbink 37

7251 BJ Vorden

T: **5.1.2e**

E: **5.1.2e** @nieuwelande.nl

I: [www.nieuwelande.nl](http://www.nieuwelande.nl)

in: <https://nl.linkedin.com/in/geertgrootnuelend>

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: **5.1.2e** <[info@nomisadvies.nl](mailto: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

 Van Ameyde

**Van Ameyde Waarderingen B.V.**

t 5.1.2e | e 5.1.2e @vanameyde.com

i vanameydewaarderingen.com | kvk 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)