



&RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvis.nl

www.dlvadvies.nl

OPINIEVERKLARING NOx

Gemeente Nunspeet

Postbus 79
8070 AB NUNSPEET



& RESULTAAT

Opdrachtgever

Naam : Gemeente Nunspeet, [REDACTED]
Adres : Postbus 79
Postcode/Woonplaats : 8070 AB NUNSPEET
Telefoon : 03 41 25 99 11
Object : Gemeente Nunspeet, Postbus 79, 8070 AB NUNSPEET

Taxateur

: [REDACTED]
Specialist Vastgoed
Lid VBO, sectie agrarisch onroerend goed, lidnummer 1201891.

Opdracht

Door DLV Advies wordt een waarde-opinie opgesteld (te gebruiken als vertrouwelijke bijlage 4 door opdrachtgever) aangaande de waarden van de beschikbare NO_x die vrijkomt uit de locatie Oosteinderweg 104, 8072 PD Nunspeet met geschikt gebruik voor het project "Stationsomgeving"

Algemene achtergrondinformatie vanuit DLV Advies:

Als het sluitstukken betreft van ruimtelijke ontwikkelingen wordt vaak een hoog bedrag betaald voor beschikbare NO_x of NH₃. Afhankelijk van in hoeverre de stikstof het sluitstuk is van de ruimtelijke ontwikkeling (in casu de stationsomgeving) kan de waarde dus verder stijgen. Hierbij speelt ook nog eens mee dat in onderhavige casus er geen andere gevallen van te verkopen stikstof zijn die op dit moment vrij lijken te komen. De waarde-opinie zal hierin meer duidelijkheid geven.

Er wordt in deze casus ongeveer [REDACTED] kg NO_x aangekocht. Dit is exclusief afroming ca. [REDACTED]% van het totaal dat aanwezig is op de locatie volgens informatie van opdrachtgever. Het is de bedoeling om hiervan ca. [REDACTED]% te salderen naar de stationsomgeving en ca. [REDACTED]% van de rechten te salderen naar andere projecten.

Peildatum

Per heden.

Geraadpleegde informatie

Ruimtelijke plannen en informatie van opdrachtgever. Aeries Calculator: Oosteinderweg 104, 8072 PD Nunspeet. Planontwikkeling "stationsomgeving".

Toegepaste methodiek

Deskanalyse.

Onderliggende informatie/algemene indruk van de markt aangaande de aan- en verkoop van NO_x en of NH₃.

Sinds afgelopen voorjaar zien we vraag en aanbod ontstaan in rechten voor de NO_x en NH₃.

De afstand van beschikbare NO_x of NH₃ op één of meerdere stikstofgevoelige gebieden zijn hier bepalend voor het gebruik van aangeboden NO_x of NH₃.

Hierin zijn verschillende vormen van vraag en aanbod te onderscheiden, waarbij aanbod wat precies past bij/voor een vragende partij direct de focus voor aankoop verkrijgt.

We kunnen in deze regio spreken van een vragersmarkt. Aanbod is in verschillende segmenten aanwezig, maar de bruikbaarheid is geheel afhankelijk van mogelijke kopers. We kunnen de handel in verschillende segmenten beoordelen.

Het beschikbare N-aanbod van agrarische bedrijven in de vorm van NH₃ is zichtbaar aanwezig op diverse websites, vaak wat verder weggelegd van Natura 2000-gebieden en vooral goed te benutten



& RESULTAAT

door een andere agrarische ondernemer met uitbreidingsplannen. De prijzen die aldaar betaald worden in de markt variëren van € 5,- tot € 25,- per kg bruto benutbare NH_3 . De prijzen zijn erg wisselend en het precies passen van aanbod bij een marktpartij die NH_3 nodig heeft zorgt vaak voor een goede afronding.

Een tweede nadrukkelijke vraag is er vanuit het bedrijfsleven naar beschikbare NH_3 vanuit de agrarische sector. Hier is met een flinke dosis inzet maatwerk van te maken, waarbij het precies passen van het aanbod leidend is in de prijsstelling. De prijzen die wij in transacties voorbij zien komen, variëren van € 60,- tot € 125,- per kg bruto beschikbare NH_3 .

Een laatste mogelijkheid is de verschuiving van NO_x van een inrichting die opgeheven wordt naar een project die deze NO_x rechtstreeks kan benutten. De mogelijkheden in deze verschuivingen zijn klein, aangezien er weinig bedrijven zijn die hun noodzakelijke NO_x voor hun bedrijfsvoering af wensen te staan. In ogenschouw nemende, de betalingsbereidheid vanuit het bedrijfsleven in betalingen gezien, kunnen we eenzelfde betalingsbereidheid verwachten als van het bedrijfsleven aan agrarische ondernemers. De betaling zou dan kunnen oplopen naar een bedrag van € 125,- tot € 150,- per kg NO_x evenredig te gebruiken.

De bruto beschikbare NO_x in deze omvat [redacted] kg en is rechtstreeks te benutten voor het plangebied "stationsomgeving" gezien de afstand naar het dichtstbijzijnde zuurgevoelig gebied "Veluwe". Het plangebied "stationsomgeving" kan met de beschikbare NO_x sneller worden afgerond, wat een hoge waarde voor de bruto beschikbare NO_x verantwoord maakt.

De specifieke voordelen voor de ontwikkeling stationsomgeving:

- Direct beschikbaar (vertraging procedure leidt tot veel geld verlies dus direct beschikbaar mag wat kosten)
- Ideale locatie (rekent goed dus relatief weinig kg nodig)
- Juridisch zeker

De conclusie die getrokken wordt is dat de waarde van de NO_x aan de bovenkant van de markt zit.

Waardering

Rekening houdend met de bruikbaarheid van de NO_x voor het plangebied "stationsomgeving" is de NO_x volgens de opinie van de vastgoedadviseur als volgt gewaardeerd:

Onderhandse verkoopwaarde: € [redacted]

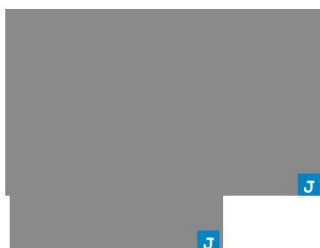
Zegge: [redacted]

De taxateur aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Deze opinie is geschied in overeenstemming met de voorwaarden van de VBO.

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

Uden, 9 februari 2021



Lid VBO

Vastgoedadviseur

Paraaf taxateur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen