

[REDACTED]

Camping De Marshoeve

t.a.v. [REDACTED]

Reuweg 51

7371 BX Loenen

's-Hertogenbosch, 22 november 2022.


Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw verzoek om een onderbouwing te geven van de vraagprijs van de materiële vaste activa van Camping De Marshoeve te Loenen, die wij te koop aanbieden, bericht ik u als volgt.

Op 13 juli 2022 heeft u ons opdracht gegeven de verkoop te begeleiden van de materiële vaste activa van Camping De Marshoeve te Loenen. Medio september zijn wij gestart met de marktconsultatie middels de eerste partijen (zo'n 10 stuks) die zich gemeld hebben als geïnteresseerde, van nadere informatie te voorzien. Eind september kwam het bericht dat de gemeente Apeldoorn een WVG gevestigd heeft op De Marshoeve. De geïnteresseerden zijn on hold gezet en zijn in afwachting van de ontwikkelingen aangaande de WVG.

In het kader van de procedure omtrent de WVG is [REDACTED] de gemeente een taxatieopdracht verstrekt aan [REDACTED] in [REDACTED]. Aangezien ons kantoor betrokken is bij de verkoop kunnen wij geen Professionele Taxatiedienst (PTD) uitvoeren. Dit schrijven is dan ook geen PTD maar een schrijven in het kader van onze makelaardij activiteiten.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



Wellicht ten overvloede: Voor de omschrijving, de publiek- en privaatrechtelijke informatie, etc. verwijzen wij u naar het Informatiememorandum en het bidboek. Deze zijn te downloaden middels de volgende link en wachtwoord:



### Habu

Bij een verkooptransactie en een koopsom die door partijen wordt overeengekomen, wordt rekening gehouden met het beginsel Highest and best use. De koopsom van een actief zal namelijk het meest doelmatige en het meest doeltreffende gebruik (highest and best use) tot uitdrukking brengen. Het meest doelmatige en het meest doeltreffende gebruik is het gebruik van een actief dat het potentieel maximaliseert en dat mogelijk is, wettelijk toelaatbaar is en financieel haalbaar is. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik kan betrekking hebben op een voortzetting van het bestaande gebruik (en de bestaande exploitatie) van een actief of op een alternatief gebruik. Dit wordt bepaald door het gebruik dat een marktpartij voor het actief in gedachten heeft wanneer hij de prijs vaststelt die hij bereid is te bieden.

Mede gelet op de uitstekende locatie, de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke aspecten, de fysieke staat van de stacaravans en chalets, de marktsituatie, etc., zou onderhavig object zich het beste lenen voor een herontwikkelingsscenario. Bij het vaststellen van de vraagprijs is daar dan ook rekening mee gehouden.

### Herontwikkelingsscenario

Bij het herontwikkelingsscenario wordt gekeken naar het vigerende bestemmingsplan Stuwwalrand Parkzone Zuid. Daaruit blijkt dat er circa 9,5 hectare bestemd is tot Verblijfsrecreatiefbedrijf. Daarvan is zo'n 2 hectare in het vigerende bestemmingsplan bestemd voor toeristische kamperen. Op de resterende circa 7,5 hectare, en dat wordt nog eens bevestigd in de brief van de gemeente Apeldoorn d.d. 14 februari 2022 (bidboek 6b1.), mogen recreatieverblijven (een gebouw voor recreatief woonverblijf, niet zijnde permanente bewoning, ad. 75m<sup>2</sup>/300m<sup>3</sup> en goot 4 en nok 5m<sup>1</sup>) geplaatst worden.

**Berekening**

<b>Camping De Marshoeve</b>		
Totale oppervlakte hectares circa	10,5	
Agrarisch hectares circa	1	
Toeristisch hectares circa	2	
Ontwikkelen met recreatieverblijven 75m <sup>2</sup> /300m <sup>3</sup> goot 4 en nok 5m <sup>1</sup> , hectares circa	7,5	
<b>Vraagprijs ontwikkelingsgronden</b>		
Recreatieverblijven per hectare	30	
Totaal aantal recreatieverblijven op 7,5 hectares	225	
Inkoopprijs per te ontwikkelen eenheid	€ [redacted]	
Inkoopwaarde 7,5 hectares		€ [redacted]
<b>Toeristisch terrein</b>		
Toeristisch hectares ca.	2	
Prijs per hectare	€ [redacted]	
		€ [redacted]
<b>Agrarische grond</b>		
Agrarisch hectares ca.	1	
Prijs per hectare (klein schaligheid)	€ [redacted]	
		€ [redacted]
		€ [redacted]

[REDACTED]

Om de berekening te toetsen is er gekeken naar enerzijds transacties van recreatiebedrijven in Nederland die gekocht zijn voor de ontwikkeling/ uitponding. Anderzijds is er gekeken naar de verkoop van individuele recreatiekavels op de Veluwe.







### Vergelijkbare transacties van recreatiebedrijven

In het recente verleden zijn er vele transacties geweest. Ondergetekende heeft er een aantal uitgelicht:


- Eind 2021 is geleverd [REDACTED] Koopsom € [REDACTED] =. Een camping van circa 5 hectare aan de IJssel. Toegestaan zijn 85 stacaravans van 55m<sup>2</sup> op palen, per saldo derhalve gemiddeld een inkoopprijs van circa € [REDACTED] = per te ontwikkelen eenheid.  
Analyse: ligging weliswaar aan het water maar met overstromingsgevaar. Stacaravans slechts 55m<sup>2</sup> en moeten op palen i.v.m. het eventuele hoge water;
- Eind 2020 is geleverd [REDACTED] Koopsom € [REDACTED]. Een camping van circa 13 hectare. Toegestaan zijn 145 stacaravans van 50m<sup>2</sup> en 5 chalets van 55m<sup>2</sup>, per saldo derhalve gemiddeld een inkoopprijs van circa € [REDACTED], = per te ontwikkelen eenheid.  
Analyse: ligging beter door water. Stacaravans en chalets slechts 50 en 55m<sup>2</sup>;
- In 2022 is verkocht [REDACTED] Koopsom [REDACTED] =. Een chaletpark van circa 3 hectare. Aanwezig zijn 72 chalets, waarvan 70 van derden. Doel van de koper is uitponding van de verhuurde plaatsen aan de zittende huurders. Per saldo derhalve gemiddeld een inkoopprijs van circa € [REDACTED] = per te verkopen kavel.  
Analyse: Ligging vergelijkbaar. De kopers van de kavels zijn er al (de huurders van de kavels), maar de winst op de verkoop van de vaste eenheid ontbreekt bij de 70 kavels.



### Transacties van individuele recreatiekavels

-  in 2022 worden kavels ad. 500m<sup>2</sup> verkocht voor circa €  – ex. BTW;
-  in 2020 worden kavels ad. 710m<sup>2</sup> met bestaande stenen recreatiebungalows verkocht voor circa €  = ex. BTW;
-  in 2022 worden kavels ad. 266m<sup>2</sup> verkocht voor circa €  ex. BTW;

### Eindconclusie

Ondergetekende heeft een berekening gemaakt gebaseerd op de kadastrale omvang in combinatie met de bestemmingsplanmogelijkheden. Daarbij is een inschatting gemaakt van hoe een potentiële koper zijn aankoopsom zal berekenen. Daarbij is houvast gezocht bij recente transacties in de markt van recreatiebedrijven die zijn verkocht t.b.v. de ontwikkeling/ uitponing, alsmede is gekeken naar recente transacties van individuele recreatiekavels. Dit alles heeft tot de slotsom geleid dat de berekening gebaseerd is op reële feiten en aannames en dat een vraagprijs  in de huidige markt reëel is. Dit wordt ook bevestigd door zo'n 10 geïnteresseerde partijen die zich reeds gemeld hebben en on hold zijn gezet.

Als er vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,



