



TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

BEDRIJVENPARK A1 DEVENTER

Auteur Wout Ritsema, Reinoud Haaijer
Datum 14 maart 2012
Versie 1
Status Definitief

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
1.1 OPDRACHTGEVER	2
1.2 ONDERGETEKENDEN	2
1.3 OPDRACHT	2
1.4 DOEL	2
1.5 DATUM OPNAME	2
1.6 WAARDEPEILDATUM	3
1.7 PROCEDURE.....	3
1.8 AANSPRAKELIJKHEID	3
2. HET EXPLOITATIEGEBIED	4
2.1 LIGGING.....	4
2.2 PLANOLOGIE	4
2.3 EIGENDOMSITUATIE	5
2.4 HUIDIGE GEBRUIK	6
2.5 ZAKELIJKE RECHTEN	6
2.6 PERSOONLIJKE RECHTEN	6
2.7 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN	6
2.8 EXPLOITATIEPLAN	7
3. UITGANGSPUNTEN, OVERWEGINGEN EN WAARDEBEGRIPPEN	8
3.1 ALGEMEEN	8
3.2 MILIEUASPECTEN.....	8
3.3 HET BEGRIP INBRENGWAARDE.....	8
3.4 VASTSTELLING VAN DE INBRENGWAARDE	9
3.5 WAARDERINGSGRONDSLAG.....	10
3.6 WAARDERINGSMETHODIEK	10
4. COMPLEXWAARDE	11
4.1 COMPLEXAFBAKENING	11
4.2 COMPARATIEVE METHODE.....	12
4.3 RESIDUELE BENADERING	12
4.4 CONCLUSIE	13
5. INBRENGWAARDEN	14
BIJLAGE 1: KAART ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN 2012	16
BIJLAGE 2: VERWERVINGSKAART JANUARI 2012	17
BIJLAGE 3: OVERZICHT INBRENGWAARDEN	18
BIJLAGE 4: REKENBLADEN	23

1. Inleiding

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Deventer
Mevrouw W. Berkers, projectmanager
Postbus 5000, 7400 GC Deventer

1.2 Ondergetekenden

Deze taxatie is uitgevoerd door de heer W. Ritsema, senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur Wonen/MKB en Bedrijfsmatig Vastgoed, en de heer drs. ing. R.A.J. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed, beiden verbonden aan van Heijst & partners Advies B.V., Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

1.3 Opdracht

Aan ondergetekenden is door opdrachtgever verzocht te taxeren: de inbrengwaarden van de onroerende zaken behorende tot het exploitatieplangebied Bedrijvenpark A1, als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening. Een overzicht van de te taxeren objecten wordt gegeven in bijlage 3.

1.4 Doel

Het ten behoeve van opdrachtgever inzichtelijk krijgen van de benodigde inbrengwaarden voor het exploitatieplangebied Bedrijvenpark A1.

De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatieplan. De inbrengwaarden van de percelen worden als kostenpost in het exploitatieplan verwerkt teneinde te calculeren welke exploitatiebijdrage door de vergunninghouder van een omgevingsvergunning aan de gemeente is verschuldigd indien en voorzover het betalen van de exploitatiebijdrage als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

1.5 Datum opname

Een visuele opname van het plangebied door ondergetekenden heeft plaatsgevonden op 23 september 2011 en op 20 januari 2012.

1.6 Waardepeildatum

De inbrengwaarde wordt vastgesteld per 1 januari 2012.

1.7 Procedure

Voor het exploitatieplangebied is reeds een exploitatieplan (2009, vastgesteld) en een van een herziening daarvan (2011, ontwerp ter inzage) opgesteld, met een daarbij horend taxatierapport van de inbrengwaarden. Het op 18 november 2009 vastgestelde exploitatieplan is door de Raad van State bij uitspraak van 11 januari 2012 vernietigd.

In het kader van de herziening van het exploitatieplan hebben ondergetekenden reeds op 6 oktober 2011 op het stads kantoor van de gemeente Deventer een bespreking gehad met mevrouw E.C.I.M. van der Weijden, senior projectmedewerker vastgoed, werkzaam bij de gemeente Deventer. De opdracht tot taxatie en telefonische afstemming heeft daarvoorafgaand plaatsgevonden, medio september. Op verzoek van opdrachtgever worden de inbrengwaarden herzien naar een actuele peildatum (paragraaf 1.6).

Ondergetekenden zijn beschikbaar gesteld, fysiek danwel via raadpleging van openbare stukken via de gemeentelijke website:

- Kadastrale lijst met eigendomssituatie en oppervlakten;
- Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1;
- Exploitatieplan Bedrijvenpark A1;
- Stukken behorend bij het bestemmings- en exploitatieplan (2009);
- Eerste partiele herziening bestemmingsplan, september 2011;
- Stukken behorend bij de partiele herziening, september 2011;
- Herziene exploitatieplan;
- Voorgaande vigerende bestemmingsplannen: buitengebied en herziening Gorssel (1987, resp. 1990), buitengebied Deventer (2000).

Het onderhavige taxatierapport is vooraf in concept aan opdrachtgevers toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

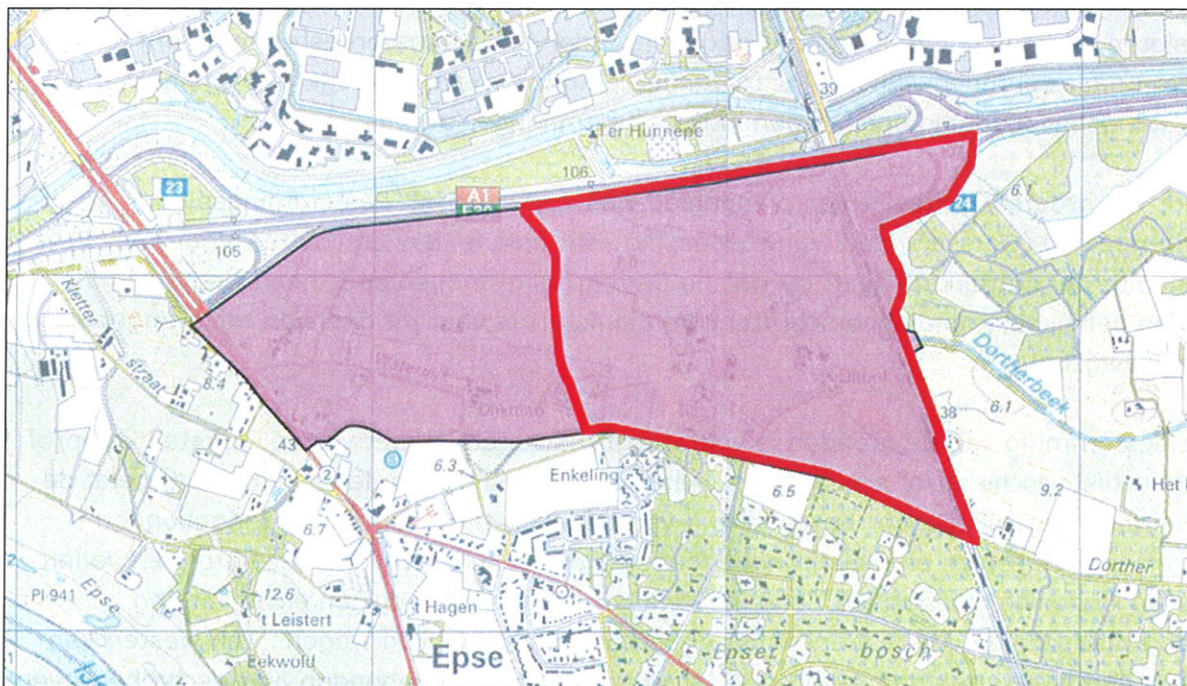
1.8 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardden ondergetekenden geen enkele verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever met inachtneming van het doel waartoe dit is opgemaakt.

2. Het exploitatiegebied

2.1 Ligging

Het exploitatieplangebied ter grootte van ruim 129 hectare betreft een uitleglocatie voor bedrijventerreinen, gelegen ten zuiden van de kern van Deventer, grenzend aan het Gelderse dorp Epse. Het gebied heeft een overwegend landelijk karakter met verspreide, meest vrijstaande bebouwing in de vorm van woonboerderijen of (voormalige) agrarische bedrijven. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de A1 en aan de zuidkant door de Kruklandsweg en Dortherweg. Deze vormen de grens tussen de provincies Overijssel en Gelderland.



Figuur 1: Globale planbegrenzing (paars) met 1^e partiele herziening (rode omkadering)

2.2 Planologie

De huidige bestemming van de gronden is neergelegd in het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 18 november 2009. Op 11 januari 2012 heeft de Raad van State een deel van het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het de bestemming "Kantoor" betreft.

De gronden binnen het plangebied hebben in dit bestemmingsplan overwegend de bestemming "Bedrijventerrein". De hoofdinfrastructuur is vastgelegd door middel van een verkeersbestemming. De te verleggen Dortherbeek heeft de waterbestemming gekregen en de zogenaamde 'bufferzone' tussen de dorpskern Epse en het bedrijvenpark is als groen bestemd. Bestaande te handhaven woningen hebben een (woon)bestemmingsvlak.

Op 27 september 2011 heeft het college van B&W van Deventer ingestemd met de partiële herziening van het oostelijke gedeelte van het bestemmingsplan voor het Bedrijvenpark A1. De belangrijkste wijziging was het omzetten van de geplande 85.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorbestemming in een hoogwaardige bedrijfsbestemming. Het beeldkwaliteitplan is gedeeltelijk herzien. Bovendien is het exploitatieplan voor het gehele bedrijventerrein herzien. Genoemde stukken lagen van 29 september 2011 tot en met 9 november 2011 ter inzage.

De visie en invulling uit het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 blijven in principe overeind, maar worden op enkele onderdelen gewijzigd. De betreffende eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 dient nu om deze wijzigingen door te voeren. De belangrijkste wijziging betreft het schrappen van de kantoorbestemming in de noordoosthoek van het bedrijvenpark. Landelijk is er een discussie gaande over de behoefte aan kantoren, mede gezien de leegstand van kantoren. De gemeente heeft besloten de geplande 85.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorbestemming om te zetten naar een hoogwaardige bedrijvenbestemming. Deze mogelijkheid was al met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het grootste gedeelte van plangebied was voorheen het bestemmingsplan Buitengebied (Gorssel) 1987 van toepassing. Het plan is herzien (1997). Voor het gedeelte dat betrekking heeft op wat nu Deventers grondgebied is heeft de herziening alleen betrekking op de voorschriften. De plankaart is voor dit deel van het plangebied niet gewijzigd.

De bestemming van de gronden is vooral 'agrarisch gebied met visueel-ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden'. Ten oosten van de Molbergsteeg geldt de N-variant, dat wil zeggen: bescherming van de landschapswaarden grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Deze gronden vallen verder onder de categorieën: 'bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting', 'hoogteverschillen' en 'rust en/of het onverharde karakter van wegen'. Ten westen van de Molbergsteeg geldt de A-variant, dat wil zeggen: grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Het gedeelte tussen de Waterdijk en de Kruklandseweg heeft de bestemming 'agrarisch gebied' zonder toevoeging. Naast de agrarische bouwpercelen, komen in het gebied vlakken met een woonbestemming voor. Het bestemmingsplan Buitengebied is op 24 oktober 1987 vastgesteld door de raad en op 19 april 1988 door GS goedgekeurd. De correctieve herziening is op 24 oktober 1996 vastgesteld door de raad en op 12 juni 1997 door GS goedgekeurd.

2.3 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied is op de toestandsdatum voor bijna de helft in eigendom van de gemeente Deventer. De overige gronden zijn vrijwel geheel in eigendom van ontwikkelaars en particulieren.

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)
Gemeente Deventer	625.097
Brinks	7.900
Bureau beheer landbouwgronden	7.980
Castella vastgoed	2.245
De Staat	62.548
Derks	122.195
Droste	5.585
Kloosterboer	2.150
Maatman	1.250
Meijer	80
PTV Exploitatie B.V.	74.227
Parochiele Caritasinstelling Twaalf Apostelen	109.825
Projectontwikkelingsmaatschappij Epse	43.230
Provincie Gelderland	14.034
Rail Side B.V.	3.255
Roeterink	2.690
Stichting IJssellandschap	63
Waterschap Rijn en IJssel	25.643
Van Schooten	53.008
Goedhart/Bruil	127.435
Totaal	1.290.440

2.4 Huidige gebruik

De onbebouwde percelen gras- en bouwland worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden. De bestaande panden worden bewoond. Door het plangebied loopt verder een watergang en enkele ontsluitingswegen.

2.5 Zakelijke rechten

Er is een beperkte kadastrale recherche uitgevoerd op basis van kenbare gegevens uit de openbare registers. De gevestigde zakelijke rechten blijken uit de kadastrale uittreksels.

2.6 Persoonlijke rechten

Aangenomen is dat de agrarische percelen weliswaar in gebruik zijn (bij derden), maar dat dit gebruik, bijvoorbeeld in de vorm van huur- of pachtovereenkomst, van tijdelijke aard is. Aangenomen wordt dat deze eigendommen op korte termijn vrij opleverbaar zijn.

2.7 Wet voorkeursrecht gemeenten

De percelen gelegen binnen het exploitatiegebied zijn niet meer aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

2.8 Exploitatieplan

Op grond van kennisname van het concept van het ontwerp-exploitatieplan 2012 blijkt het volgende.

Uitgangspunt voor de planning van de realisatie is dat het totale bedrijventerrein op 31 december 2021 gereed is.

Het ruimtegebruik is als volgt.

Netto plangebied	1.290.440 m ²	100%
Uitgeefbaar	563.055 m ²	44%
Verharding	237.531 m ²	18%
Groen/water	489.854 m ²	38%

De uitgeefbare oppervlakten en grondopbrengsten zijn per programma als volgt weergegeven:

Programma		Prijs per m ² uitgeefbaar (excl. BTW)
Bedrijventerrein	Buitenranden	€ 150,00 tot € 170,00
Bedrijventerrein	Middenterrein	€ 160,00 tot € 180,00
Bedrijventerrein	Zichtlocatie	€ 180,00 tot € 190,00
Wonen		€ 175,00/m ²
Woonwagenkamp		€ 72,00/m ²

3. Uitgangspunten, overwegingen en waardebegrippen

Dit taxatierapport is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, waarderingsgrondslagen en waarderingsmethoden.

3.1 Algemeen

Ten aanzien van de taxaties in dit rapport is gebruik gemaakt van de ter beschikking staande informatie zoals die door de gemeente Deventer is aangereikt en van de digitaal beschikbare informatie van de website van de gemeente. Daarnaast is gebruik gemaakt van marktinformatie die bekend is ten aanzien van het plangebied. Er is geen direct contact geweest met de eigenaren in het plangebied. De maatvoering van de gehele kadastrale percelen is exact, tenzij sprake is van gedeeltelijke percelen. Uitgangspunt voor de gehanteerde oppervlakten is de kadastrale grootte.

3.2 Milieuaspecten

De kosten voor eventuele saneringen worden, anders dan de invloed die dit heeft op de werkelijke waarde, niet meegenomen in de post inbrengwaarde. Saneringskosten, voor zover deze aan de orde zijn, worden, conform artikel 6.2.4. lid b Bro, als aparte kostenpost opgenomen in het exploitatieplan.

3.3 Het begrip inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 1 onder c eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Hiermee wordt bedoeld de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), die uitgaat van vrijwillige verkoop (verkeerswaarde).

Tot de inbrengwaarde, zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro, worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) De waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Deze taxatie beperkt zich tot de onderdelen onder artikel 6.2.3 lid a en b. Het onderdeel onder artikel 6.2.3 lid c wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat alle gronden pacht- en huurvrij zijn. Het onderdeel onder artikel 6.2.3 lid d wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat deze kosten, voor zover van toepassing, als aparte post (binnen de post inbrengwaarden) in het exploitatieplan worden opgenomen.

3.4 Vaststelling van de inbrengwaarde

Voor de taxatie moet in beginsel dus worden uitgegaan van de verkeerswaarde van de gronden. De wet en memorie van toelichting geven daarbij geen bepalingen over de methode van waardebepaling en het is daarom aan ondergetekenden een passende methode van waarden te hanteren.

Voor gronden **1)** welke onteigend zijn, of **2)** waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis **3)** zijn of **4)** worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

De gemeente Deventer heeft in het verleden een actief verwervingsbeleid gevoerd. Onderdeel van dat beleid is het inzetten van grondbeleidsinstrumenten. In dat kader is een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze is inmiddels niet meer van toepassing.

In het plangebied heeft de gemeente inmiddels meerdere percelen verworven. De resterende gronden zijn voornamelijk in eigendom van projectontwikkelaars en particulieren. Ten aanzien van de meeste van deze gronden, specifiek welke in eigendom zijn van projectontwikkelaars, wordt in beginsel rekening gehouden met zelfrealisatie.

De realisatie van het bedrijvenpark is in twee deelgebieden onderscheiden: een oostelijk deel (deelgebied 1) en een westelijk deel (deelgebied 2). De grens tussen beide deelgebieden wordt gevormd door de Molbergsteeg (die nog valt binnen deelgebied 1). Deelgebied 1 en 2 zijn beide onderverdeeld in deelfasen met daaraan verbonden tijdvakken.

De raad van de gemeente Deventer heeft op 13 oktober 2010, op grond van het bepaalde in artikel 78 van de Onteigeningswet, besloten om de Kroon te verzoeken over te gaan tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de onteigeningswet. Na vaststelling van het exploitatieplan 2012 zal opnieuw een verzoek bij de Kroon worden ingediend voor een besluit tot onteigening.

Het betreft gronden gelegen in deelgebied 1 (oostelijk deel) die nodig zijn voor de hoofdinfrastructuur omvattende de rondweg (inclusief voet- en fietspaden en bermen), de hoofdriolering, de grondwal en enkele in te richten delen van de bufferzone, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage 2 toegevoegde verwervingskaart. Het voorgaande komt tot uitdrukking in bijlage 3 (overzicht van de inbrengwaarden). Daarin is een kolom opgenomen met bijkomende kosten. Wanneer deze is ingevuld dan is het

uitgangspunt voor deze percelen/perceelsgedeelten een volledige schadeloosstelling, welke in dit geval enkel bestaat uit in redelijkheid te maken kosten voor deskundige bijstand. Overige kosten zijn niet aan de orde.

3.5 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is bezien op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde. Het betreft een uitleglocatie met een grotendeels agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde een, reeds vigerende, bedrijfsbestemming. Deze ligt hoger dan de agrarische (gebruiks)waarde als landbouwgrond. Voor de gronden met opstallen vindt op perceelsniveau een nadere afweging plaats.

De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond. Van ruwe bouwgrond is sprake zodra een bestemmingsplan (binnenkort) de mogelijkheid biedt tot bouwplanontwikkeling. Bij ruwe bouwgrond moet veelal nog rekening gehouden worden met de kosten die aan de overheid betaald moeten worden voor het realiseren van de planontwikkeling. Dat gaat bijvoorbeeld om baatbelasting, aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc. (ten Have).

3.6 Waarderingsmethodiek

Wat betreft waarderingsmethodiek is voor het bepalen van de inbrengwaarde in de onderhavige opdracht het karakter van de objecten bepalend. De vergelijkingsmethode heeft in dat kader de voorkeur; binnen het plangebied zijn enkele referentietransacties voorhanden. De als ruwe bouwgrond aan te merken percelen kunnen op basis van de complexprijs worden gewaardeerd, uitgaande van het gegeven dat alle te taxeren percelen in één complex zijn gelegen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan. De comparatieve methode is in dit geval leidend ten opzichte van een residuele grondwaardebenadering. Een residuele benadering dient slechts als ondersteuning van de comparatieve methode.

4. Complexwaarde

Hierna wordt aan de hand van vergelijkingstransacties de waarde van de ruwe bouwgrond bepaald. Hoofdstuk 5 behandelt vervolgens de waardering op perceelsniveau.

4.1 Complexafbakening

Volgens het egalisatiebeginsel van artikel 40d Ontheffingswet moeten alle gronden binnen een "complex" (met uitzondering van bijkomende factoren) gelijk worden gewaardeerd. De hoofdregel betekent dus: egaliseren van alle binnen een complex aan de gronden toegekende afzonderlijke bestemmingen. Een complex is overigens niet noodzakelijkerwijs gelijk aan het gebied van een bestemmingsplan.

Gelet op voorgaande komt naar het oordeel van ondergetekenden de complexafbakening ex artikel 40d ontheffingswet overeen met het exploitatieplangebied. Op basis van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is naar mening van ondergetekenden sprake van een in één geheel te ontwikkelen plan. Derhalve wordt in het vervolg van de waardering het onderhavige exploitatieplangebied als één complex aangemerkt.

Ondergetekenden zien geen reden de nabij de A1 gelegen grond binnen het complex hoger te waarderen. Deze gronden zouden niettemin als zichtlocatie kunnen worden aangemerkt.

In een recente uitspraak van de Raad van State (25 mei 2011, 200907178/1/R3) over het exploitatieplan voor het bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008 is echter in een gelijke kwestie als volgt geoordeeld:

"voor de agrarische gronden die tot het bedrijventerrein zullen gaan behoren, geldt dat niet op voorhand kon worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van zichtlocatie impliceert. Pas het bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kon worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat er bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden. Dat, gelet op de artikelen 3, tweede lid, en 7, eerste lid, van het exploitatieplan, voor een deel van de gronden een hogere uitgifteprijs zal gelden en deze gronden meer kosten zullen dragen acht de Afdeling niet onjuist, nu aannemelijk is dat deze gronden, gelet op het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, een hogere opbrengstcapaciteit hebben. Dit brengt echter, gelet op het uitgangspunt van artikel 40d van de ontheffingswet, niet met zich dat aan deze gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend."

4.2 Comparatieve methode

Ten aanzien van de waardering op basis van de comparatieve methode wordt het volgende overwogen.

De waarde van de onbebouwde, agrarisch in gebruik zijnde percelen zou kunnen worden benaderd aan de hand van vergelijkingstransacties. De percelen worden beschouwd als ruwe bouwgrond. Binnen het plangebied Bedrijvenpark A1 heeft in de afgelopen jaren een aantal bruikbare referentietransacties plaatsgevonden.

Referenties Bedrijvenpark A1 Deventer (koper gemeente Deventer):

1. Overdracht per 04-09-2009 van meerdere percelen landbouwgrond gelegen nabij de Siemelinksweg groot totaal 0.77.65 ha voor een koopsom van € 20,-- per m².
2. Overdracht per 15-09-2010 van meerdere percelen grond groot totaal 1.74.92 ha voor een koopsom van € 21,10 per m². De koopovereenkomst dateert van 27-04-2010. Op de uitbetaling van de koopsom is volgens de leveringsakte een bedrag ingehouden voor eerder ontvangen voorschot bedrag en daarover genoten rente.
3. Overdracht per 22-06-2011 van meerdere percelen grond nabij de Molbergsteeg groot totaal 0.61.55 ha voor een koopsom van € 22,00 per m². De koopovereenkomst dateert van 24-03-2010.
4. Overdracht per 14-07-2009 van meerdere percelen grond groot totaal 10.02.40 ha voor een koopsom van omgerekend € 21,68 per m². De koopsom is een gesplitste koopprijs voor twee verschillende verkopers, waarbij een onderlinge verrekening plaatsvindt. Bovenop de koopsom betaalt de gemeente aan verkopers een rentevergoeding.
5. Overdracht per 26-07-2011 van een klein perceel grasland ter grootte van 105 m² nabij de Olthoflaan voor een koopsom van € 2.500,--, ofwel omgerekend € 23,80 per m². De koopovereenkomst dateert van april 2011. Deze referentie is gelet op de omvang van het perceel minder bruikbaar als onderbouwing van de complexwaarde.

Referenties buiten Deventer

Voor gronden binnen vergelijkbare plangebieden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in ondermeer Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark en Apeldoorn/Beekbergsebroek zijn vergelijkbare bedragen betaald voor ruwe bouwgrond in een bandbreedte van € 20,--/m² tot € 25,--/m².

4.3 Residuele benadering

De residuele benadering wordt niet als leidend beschouwd, omdat deze methode sterk afhankelijk is van de gekozen input. Ook uit jurisprudentie blijkt dat deze methode met terughoudendheid moet worden toegepast. Gelet op de beschikbaarheid van bruikbare referenties wordt de comparatieve methode als leidend beschouwd.

4.4 Conclusie

Op basis van voorgaande overwegingen wordt een complexwaarde per peildatum bepaald voor de ruwe bouwgrond van € 22,-- per m².

5. Inbrengwaarden

In dit hoofdstuk worden, op basis van voorgaande uitgangspunten, de percelen, gelegen binnen het exploitatieplangebied, gewaardeerd.

De inbrengwaarden zijn als volgt per eigenaar bepaald. Voor een nadere onderbouwing per perceel wordt verwezen naar bijlage 3.

Huidige eigenaar	IBW
Brinks dhr. G.J.W.	€ 173.800,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	€ 175.560,00
Castella vastgoed BV	€ 65.380,00
De Staat (V&W)	€ 4,00
Derks dhr. A.	€ 2.688.290,00
Droste Vastgoedontwikkeling BV	€ 122.870,00
Gemeente Deventer	€ 16.515.123,00
Goedhart/Bruil	€ 2.803.570,00
Inter Par. Caritas Instell.	€ 2.416.150,00
Kloosterboer mevr. G.	€ 47.300,00
Maatmann dhr W	€ 93.750,00
Meijer	€ 1.760,00
P T V Exploitatie BV	€ 1.632.994,00
Project.ontw.mij. Epse BV	€ 1.206.060,00
Provincie Gelderland	€ 308.748,00
Rail Side BV	€ 1.627,50
Roeterdink dhr. J.A.	€ 59.180,00
Schooten dhr. J.H.A. van	€ 1.654.778,00
Stichting IJssellandschap	€ 31,50
Waterschap Rijn en IJssel	€ 531.411,00
	€ 30.498.387,00

Het totaal van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen wordt op de peildatum bepaald op:

€ 30.498.387,--

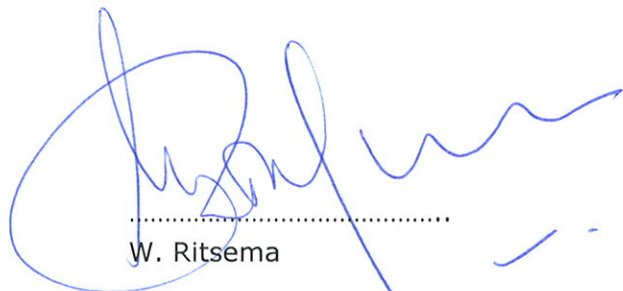
zegge:

dertigmiljoen vierhonderdachtennegentigduizend driehonderdzevenentachtig euro

Aldus gedaan overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande informatie op de juiste wijze te hebben geïnterpreteerd en verwerkt.

Zwolle, 14 maart 2012

De deskundigen,

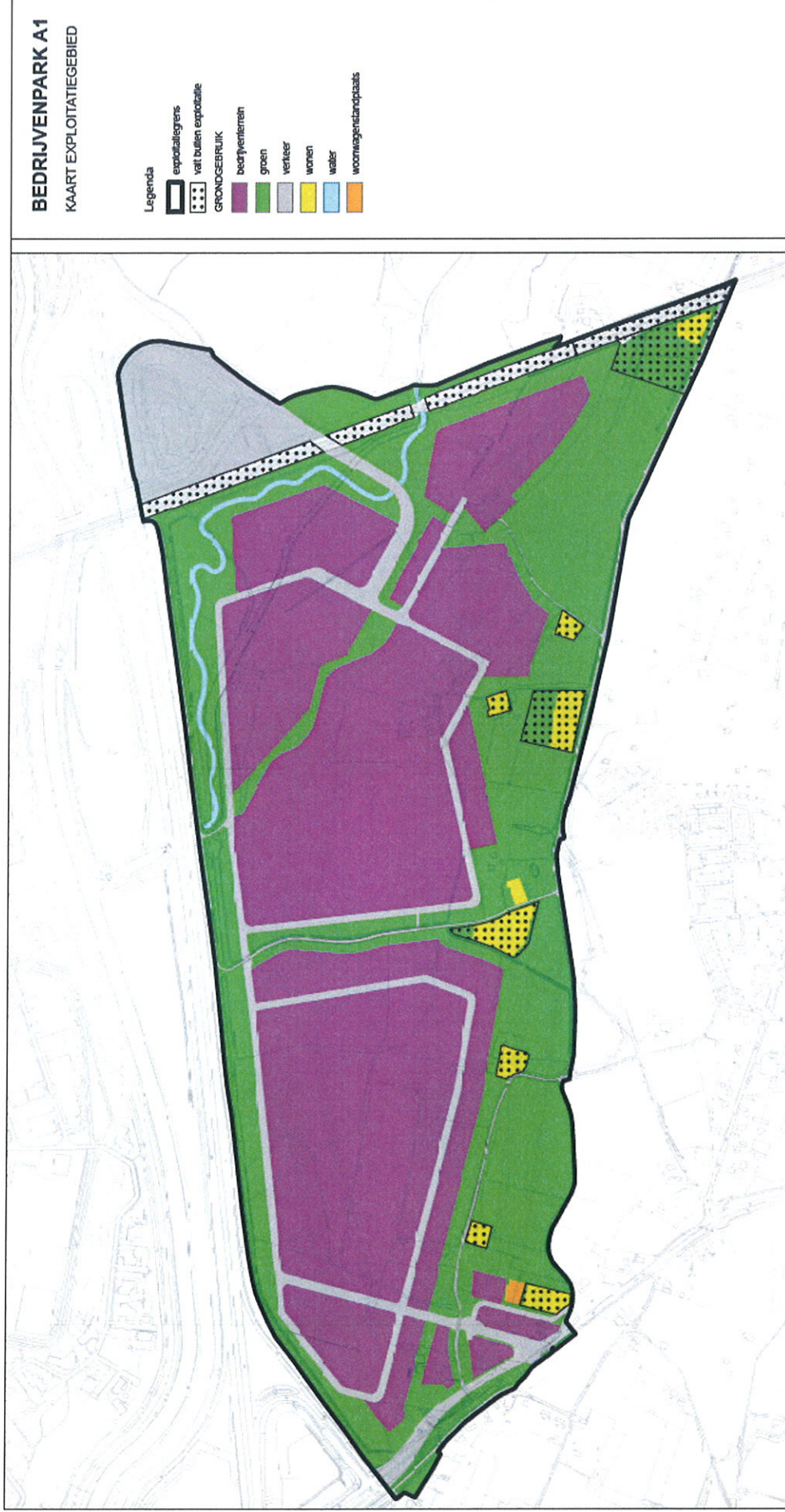


.....
W. Ritsema

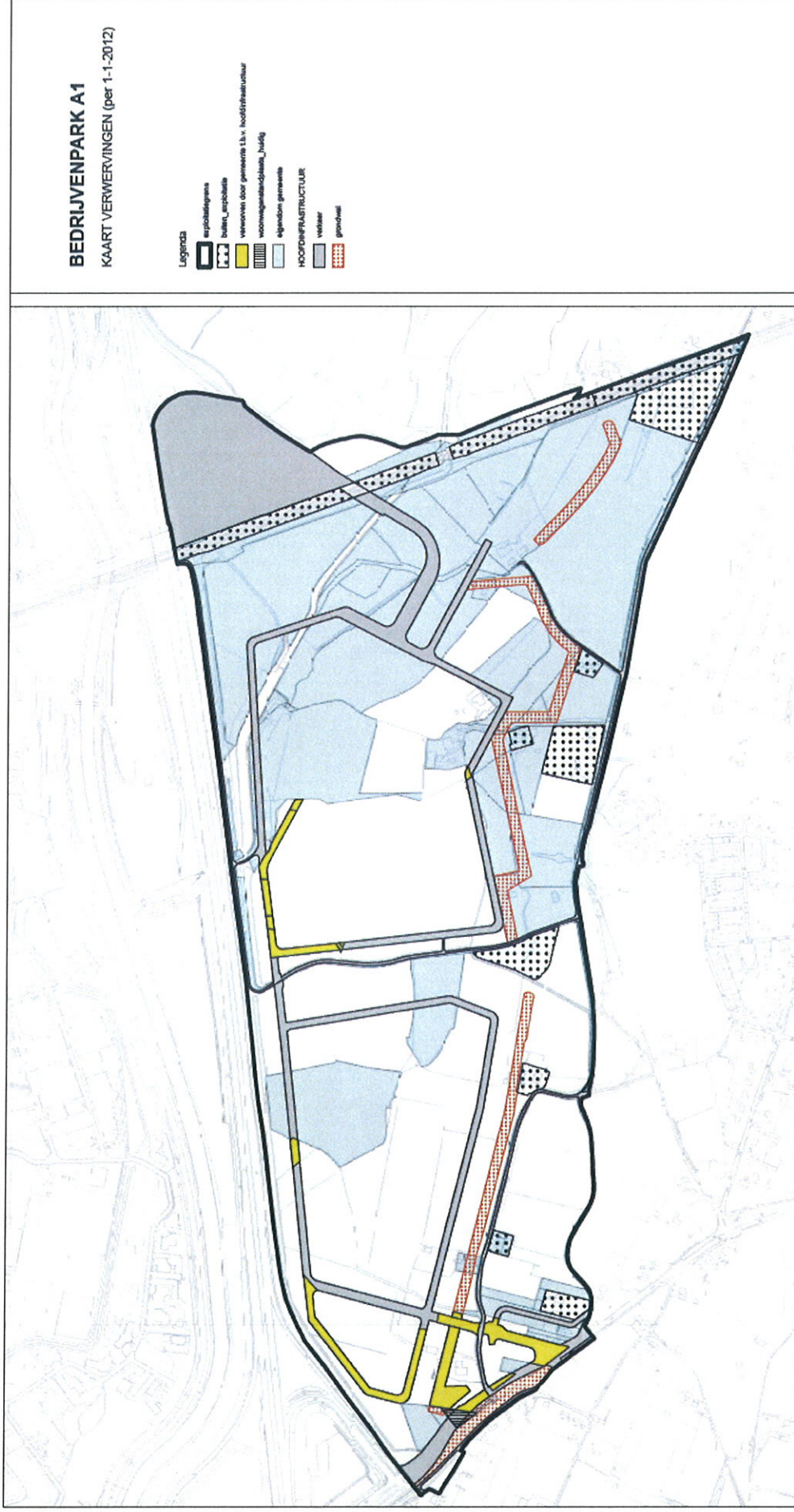


.....
R. Haaijer

Bijlage 1: Kaart ontwerp-exploitatieplan 2012



Bijlage 2: Verwervingskaart januari 2012



Bijlage 3: Overzicht inbrengwaarden

Huidige eigenaar	Sectie	Kadnr	In EP	Waarde	Complex	IBW	Bijk. kosten	Totaal
Brinks dhr. G.J.W.	N	26	7.900	complexwaarde	€ 22,00	€ 173.800,00	€ 173.800,00	€ 173.800,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	I	1629	7.977	complexwaarde	€ 22,00	€ 175.494,00	€ 175.494,00	€ 175.494,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	I	1472	3	complexwaarde	€ 22,00	€ 66,00	€ 66,00	€ 66,00
Castella vastgoed BV	N	38	1.085	complexwaarde	€ 22,00	€ 23.870,00	€ 23.870,00	€ 23.870,00
Castella vastgoed BV	N	39	935	complexwaarde	€ 22,00	€ 20.570,00	€ 20.570,00	€ 20.570,00
Castella vastgoed BV	N	113	20	complexwaarde	€ 22,00	€ 440,00	€ 440,00	€ 440,00
Castella vastgoed BV	N	178	205	gebruikswaarde	€ 100,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00
De Staat (V&W)	H	4428	661	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	I	1599	43.567	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	N	164	28	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	N	201	18.292	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Derks dhr. A.	N	58	9.165	complexwaarde	€ 22,00	€ 201.630,00	€ 201.630,00	€ 201.630,00
Derks dhr. A.	N	62	32.560	complexwaarde	€ 22,00	€ 716.320,00	€ 716.320,00	€ 716.320,00
Derks dhr. A.	N	86	8.500	complexwaarde	€ 22,00	€ 187.000,00	€ 187.000,00	€ 187.000,00
Derks dhr. A.	N	108	973	complexwaarde	€ 22,00	€ 21.406,00	€ 21.406,00	€ 21.406,00
Derks dhr. A.	N	109	55.917	complexwaarde	€ 22,00	€ 1.230.174,00	€ 1.230.174,00	€ 1.230.174,00
Derks dhr. A.	N	118	15.080	complexwaarde	€ 22,00	€ 331.760,00	€ 331.760,00	€ 331.760,00
Droste Vastgoedontwikkeling BV	N	115	5.585	complexwaarde	€ 22,00	€ 122.870,00	€ -	€ 122.870,00
Gemeente Deventer	H	4426	215	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	H	4427	8.510	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	H	4966	668	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	I	1176	1.305	complexwaarde	€ 22,00	€ 28.710,00	€ 28.710,00	€ 28.710,00
Gemeente Deventer	I	1350	59.675	complexwaarde	€ 22,00	€ 1.312.850,00	€ 1.312.850,00	€ 1.312.850,00
Gemeente Deventer	I	1561	7.280	complexwaarde	€ 22,00	€ 160.160,00	€ 160.160,00	€ 160.160,00
Gemeente Deventer	I	1600	10.584	complexwaarde	€ 22,00	€ 232.848,00	€ 232.848,00	€ 232.848,00
Gemeente Deventer	I	1601	7.070	complexwaarde	€ 22,00	€ 155.540,00	€ 155.540,00	€ 155.540,00
Gemeente Deventer	I	1630	6.030	complexwaarde	€ 22,00	€ 132.660,00	€ 132.660,00	€ 132.660,00
Gemeente Deventer	I	1632	1.705	complexwaarde	€ 22,00	€ 37.510,00	€ 37.510,00	€ 37.510,00
Gemeente Deventer	I	1634	30	complexwaarde	€ 22,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 660,00
Gemeente Deventer	N	14	2.010	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	N	15	354	complexwaarde	€ 22,00	€ 7.788,00	€ 7.788,00	€ 7.788,00
Gemeente Deventer	N	18	12.010	complexwaarde	€ 22,00	€ 264.220,00	€ 264.220,00	€ 264.220,00
Gemeente Deventer	N	20	3.770	complexwaarde	€ 22,00	€ 82.940,00	€ 82.940,00	€ 82.940,00
Gemeente Deventer	N	22	92	complexwaarde	€ 22,00	€ 2.024,00	€ 2.024,00	€ 2.024,00

Gemeente Deventer	N	24	5.090	complexwaarde	€ 22,00	€	111.980,00	€	111.980,00
Gemeente Deventer	N	25	6.570	complexwaarde	€ 22,00	€	144.540,00	€	144.540,00
Gemeente Deventer	N	30	7.127	complexwaarde	€ 22,00	€	156.794,00	€	156.794,00
Gemeente Deventer	N	34	15.820	complexwaarde	€ 22,00	€	348.040,00	€	348.040,00
Gemeente Deventer	N	41	1.200	gebruikswaarde	€ 22,00	€	205.000,00	€	205.000,00
Gemeente Deventer	N	42	363	complexwaarde	€ 22,00	€	7.986,00	€	7.986,00
Gemeente Deventer	N	44	1.743	gebruikswaarde	€ 22,00	€	531.000,00	€	531.000,00
Gemeente Deventer	N	47	2.250	complexwaarde	€ 22,00	€	49.500,00	€	49.500,00
Gemeente Deventer	N	55	3.215	complexwaarde	€ 22,00	€	70.730,00	€	70.730,00
Gemeente Deventer	N	63	12.205	complexwaarde	€ 22,00	€	268.510,00	€ 2.000,00	€ 270.510,00
Gemeente Deventer	N	64	1.655	complexwaarde	€ 22,00	€	36.410,00	€	36.410,00
Gemeente Deventer	N	65	10.775	complexwaarde	€ 22,00	€	237.050,00	€	237.050,00
Gemeente Deventer	N	66	560	complexwaarde	€ 22,00	€	12.320,00	€	12.320,00
Gemeente Deventer	N	68	530	zie N 175	€	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	69	551	gebruikswaarde	€ 75,00	€	41.325,00	€	41.325,00
Gemeente Deventer	N	74	53	complexwaarde	€ 22,00	€	1.166,00	€	1.166,00
Gemeente Deventer	N	77	4.180	complexwaarde	€ 22,00	€	91.960,00	€	91.960,00
Gemeente Deventer	N	78	1.615	gebruikswaarde	€ 22,00	€	391.000,00	€	391.000,00
Gemeente Deventer	N	79	75	complexwaarde	€ 22,00	€	1.650,00	€	1.650,00
Gemeente Deventer	N	80	16.015	complexwaarde	€ 22,00	€	352.330,00	€	352.330,00
Gemeente Deventer	N	81	105	complexwaarde	€ 22,00	€	2.310,00	€	2.310,00
Gemeente Deventer	N	82	53.385	complexwaarde	€ 22,00	€	1.174.470,00	€	1.174.470,00
Gemeente Deventer	N	84	433	complexwaarde	€ 22,00	€	9.526,00	€	9.526,00
Gemeente Deventer	N	90	4.920	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	97	1.150	complexwaarde	€ 22,00	€	25.300,00	€	25.300,00
Gemeente Deventer	N	98	915	gebruikswaarde	€	€	426.000,00	€	426.000,00
Gemeente Deventer	N	99	185	gebruikswaarde	€ 22,00	€	4.070,00	€	4.070,00
Gemeente Deventer	N	100	530	zie N 98	€	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	102	1.725	complexwaarde	€ 22,00	€	37.950,00	€	37.950,00
Gemeente Deventer	N	106	4.440	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	110	8.240	complexwaarde	€ 22,00	€	181.280,00	€	181.280,00
Gemeente Deventer	N	114	12.955	gebruikswaarde	€	€	701.000,00	€	701.000,00
Gemeente Deventer	N	119	15.980	complexwaarde	€ 22,00	€	351.560,00	€	351.560,00
Gemeente Deventer	N	120	42.160	complexwaarde	€ 22,00	€	927.520,00	€	927.520,00
Gemeente Deventer	N	122	705	complexwaarde	€ 22,00	€	15.510,00	€	15.510,00
Gemeente Deventer	N	124	11.596	complexwaarde	€ 22,00	€	255.112,00	€	255.112,00
Gemeente Deventer	N	127	386	gebruikswaarde	€ 75,00	€	28.950,00	€	28.950,00
Gemeente Deventer	N	128	1.900	complexwaarde	€ 22,00	€	41.800,00	€	41.800,00
Gemeente Deventer	N	129	21	gebruikswaarde	€ 75,00	€	1.575,00	€	1.575,00
Gemeente Deventer	N	130	4.395	complexwaarde	€ 22,00	€	96.690,00	€	96.690,00

Gemeente Deventer	N	132	721	gebruikswaarde	€	298.000,00	€	298.000,00
Gemeente Deventer	N	133	1.190	zie N 44	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	136	1.905	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	137	4.570	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	138	2.130	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	148	36.615	complexwaarde	€	22,00	€	805.530,00
Gemeente Deventer	N	149	1.845	complexwaarde	€	22,00	€	40.590,00
Gemeente Deventer	N	151	382	complexwaarde	€	22,00	€	8.404,00
Gemeente Deventer	N	152	905	complexwaarde	€	22,00	€	19.910,00
Gemeente Deventer	N	153	1.941	complexwaarde	€	22,00	€	42.702,00
Gemeente Deventer	N	171	178	complexwaarde	€	22,00	€	3.916,00
Gemeente Deventer	N	172	7.530	gebruikswaarde	€	679.000,00	€	1.200,00
Gemeente Deventer	N	175	810	gebrw/complex	€	654.000,00	€	654.000,00
Gemeente Deventer	N	176	783	gebruikswaarde	€	274.000,00	€	274.000,00
Gemeente Deventer	N	177	5.412	zie N 175	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	179	6.626	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	180	3.656	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	184	4.485	complexwaarde	€	22,00	€	98.670,00
Gemeente Deventer	N	186	9.520	complexwaarde	€	22,00	€	209.440,00
Gemeente Deventer	N	187	9.750	complexwaarde	€	22,00	€	214.500,00
Gemeente Deventer	N	188	22.361	complexwaarde	€	22,00	€	491.942,00
Gemeente Deventer	N	191	67.100	complexwaarde	€	1.476.200,00	€	1.476.200,00
Gemeente Deventer	N	192	37.990	gebrw/complex	€	1.266.000,00	€	1.266.000,00
Gemeente Deventer	N	193	7.741	complexwaarde	€	22,00	€	170.302,00
Gemeente Deventer	N	197	7.580	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	198	1.960	gebruikswaarde	€	0,50	€	980,00
Gemeente Deventer	N	200	385	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Goedhart/Bruil	N	3	7.460	complexwaarde	€	22,00	€	164.120,00
Goedhart/Bruil	N	4	11.710	complexwaarde	€	22,00	€	257.620,00
Goedhart/Bruil	N	15	3.186	complexwaarde	€	22,00	€	70.092,00
Goedhart/Bruil	N	16	250	complexwaarde	€	22,00	€	5.500,00
Goedhart/Bruil	N	17	7.060	complexwaarde	€	22,00	€	155.320,00
Goedhart/Bruil	N	21	24.130	complexwaarde	€	22,00	€	530.860,00
Goedhart/Bruil	N	22	518	complexwaarde	€	22,00	€	11.396,00
Goedhart/Bruil	N	23	170	complexwaarde	€	22,00	€	3.740,00
Goedhart/Bruil	N	47	5.285	complexwaarde	€	22,00	€	116.270,00
Goedhart/Bruil	N	73	9.565	complexwaarde	€	22,00	€	210.430,00
Goedhart/Bruil	N	74	1.992	complexwaarde	€	22,00	€	43.824,00
Goedhart/Bruil	N	151	5.308	complexwaarde	€	22,00	€	116.776,00
Goedhart/Bruil	N	152	12.615	complexwaarde	€	22,00	€	277.530,00

Goedhart/Bruil	N	153	D1	21.834	complexwaarde	€ 22,00	€	480.348,00	€	480.348,00
Goedhart/Bruil	N	171	D1	16.352	complexwaarde	€ 22,00	€	359.744,00	€	359.744,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	1		1.340	complexwaarde	€ 22,00	€	29.480,00	€	29.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	2		11.130	complexwaarde	€ 22,00	€	244.860,00	€	244.860,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	5		14.120	complexwaarde	€ 22,00	€	310.640,00	€	310.640,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	6		490	complexwaarde	€ 22,00	€	10.780,00	€	10.780,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	7		630	complexwaarde	€ 22,00	€	13.860,00	€	13.860,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	8		1.430	complexwaarde	€ 22,00	€	31.460,00	€	31.460,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	9		20.260	complexwaarde	€ 22,00	€	445.720,00	€	445.720,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	10		710	complexwaarde	€ 22,00	€	15.620,00	€	15.620,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	11		460	complexwaarde	€ 22,00	€	10.120,00	€	10.120,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	12		8.030	complexwaarde	€ 22,00	€	176.660,00	€	176.660,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	13		1.840	complexwaarde	€ 22,00	€	40.480,00	€	40.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	70		7.340	complexwaarde	€ 22,00	€	161.480,00	€	161.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	71		5.600	complexwaarde	€ 22,00	€	123.200,00	€	123.200,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	83		1.050	complexwaarde	€ 22,00	€	23.100,00	€	23.100,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	117		22.355	complexwaarde	€ 22,00	€	491.810,00	€	491.810,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	123		13.040	complexwaarde	€ 22,00	€	286.880,00	€	286.880,00
Kloosterboer mevr. G.	N	31		2.150	complexwaarde	€ 22,00	€	47.300,00	€	47.300,00
Maatmann dhr W	N	181		1.250	gebruikswaarde	€ 75,00	€	93.750,00	€	93.750,00
Meijer	N	61		80	complexwaarde	€ 22,00	€	1.760,00	€	1.760,00
P T V Exploitatie BV	N	19		25.820	complexwaarde	€ 22,00	€	568.040,00	€	568.040,00
P T V Exploitatie BV	N	40		12.620	complexwaarde	€ 22,00	€	277.640,00	€	277.640,00
P T V Exploitatie BV	N	48		11.035	complexwaarde	€ 22,00	€	242.770,00	€	242.770,00
P T V Exploitatie BV	N	72		6.920	complexwaarde	€ 22,00	€	152.240,00	€	152.240,00
P T V Exploitatie BV	N	101		10.422	complexwaarde	€ 22,00	€	229.284,00	€	229.284,00
P T V Exploitatie BV	N	116		165	complexwaarde	€ 22,00	€	3.630,00	€	3.630,00
P T V Exploitatie BV	N	150		5.075	complexwaarde	€ 22,00	€	111.650,00	€	111.650,00
P T V Exploitatie BV	N	173		2.170	complexwaarde	€ 22,00	€	47.740,00	€	47.740,00
Project.ontw.mij. Epse BV	N	49		38.230	complexwaarde	€ 22,00	€	841.060,00	€	841.060,00
Project.ontw.mij. Epse BV	N	174		5.000	gebruikswaarde	€	€	365.000,00	€	365.000,00
Provincie Gelderland	N	182		14.034	complexwaarde	€ 22,00	€	308.748,00	€	308.748,00
Rail Side BV	N	199		3.255	gebruikswaarde	€ 0,50	€	1.627,50	€	1.627,50
Roeterdink dhr. J.A.	N	85		2.690	complexwaarde	€ 22,00	€	59.180,00	€	59.180,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	42	D1	507	complexwaarde	€ 22,00	€	11.154,00	€	11.154,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	84	D1	947	complexwaarde	€ 22,00	€	20.834,00	€	20.834,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	122	D1	3.150	complexwaarde	€ 22,00	€	69.300,00	€	69.300,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	124	D1	43.109	gebrw/complex	€	€	1.437.000,00	€	1.437.000,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	130	D1	5.271	complexwaarde	€ 22,00	€	115.962,00	€	115.962,00

Schooten dhr. J.H.A. van	N	131	24	complexwaarde	€ 22,00	€	528,00	€	528,00
Stichting IJssellandschap	I	1228	63	gebruikswaarde	€ 0,50	€	31,50	€	31,50
Waterschap Rijn en IJssel	I	1054	35	complexwaarde	€ 22,00	€	770,00	€	770,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1222	2.185	complexwaarde	€ 22,00	€	48.070,00	€	48.070,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1230	176	complexwaarde	€ 22,00	€	3.872,00	€	3.872,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1349	3.152	complexwaarde	€ 22,00	€	69.344,00	€	69.344,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	52	469	complexwaarde	€ 22,00	€	10.318,00	€	10.318,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	53	430	complexwaarde	€ 22,00	€	9.460,00	€	9.460,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	54	1.810	complexwaarde	€ 22,00	€	39.820,00	€	39.820,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	59	3	complexwaarde	€ 22,00	€	66,00	€	66,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	60	1.480	complexwaarde	€ 22,00	€	32.560,00	€	32.560,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	67	500	complexwaarde	€ 22,00	€	11.000,00	€	11.000,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	103	7.180	complexwaarde	€ 22,00	€	157.960,00	€	157.960,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	104	1.488	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	121	5.145	complexwaarde	€ 22,00	€	113.190,00	€	113.190,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	185	1.450	complexwaarde	€ 22,00	€	31.900,00	€	31.900,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	196	140	complexwaarde	€ 22,00	€	3.080,00	€	3.080,00
			1.290.440			€	30.495.187,00	€	3.200,00
						€	30.498.387,00		

Bijlage 4: Rekenbladen

Waterdijk 1

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	900	€ 250	€ 225.000
Achterhuis	300	€ 100	€ 30.000
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>1000</u>	€ 40	
	3000		<u>€ 300.000</u>
			€ 555.000
			corr 2012 € 544.000
Complex	40609	€ 22	€ 893.398
			<u>€ 893.398</u>
		TOTAAL	€ 1.437.000

Waterdijk 1a

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woonwagens			€ 75.000
Schuur	305	€ 150	€ 45.750
Erf	1200	€ 70	€ 84.000
			€ 204.750
		TOTAAL	€ 205.000

Waterdijk 3

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	725	€ 300	€ 217.500
Schuur	100	€ 150	€ 15.000
Erf	1000	€ 175	
	<u>445</u>	€ 85	
	1445		€ 212.825
Corr dak			<u>€ 10.000-</u>
			€ 435.000
			corr 2012 € 426.300
		TOTAAL	€ 426.000

Molbergsteeg 2

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	560	€ 325	€ 182.000
Schuurtjes			€ 10.000
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>1000</u>	€ 40	
	3000		<u>€ 300.000</u>
			€ 492.000
			corr 2012 € 482.160
Complex	9955	€ 22	€ 219.010
			<u>€ 219.010</u>
		TOTAAL	<u>€ 701.000</u>

Olthoflaan 10-12

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	600	€ 250	€ 150.000
Achterhuis	200	€ 150	€ 30.000
Schuren			€ 35.000
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>500</u>	€ 40	
	2500		<u>€ 280.000</u>
			€ 495.000
			corr 2012 € 485.100
Complex	35490	€ 22	€ 780.780
			<u>€ 780.780</u>
		TOTAAL	<u>€ 1.266.000</u>

Olthoflaan 29

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	540	€ 300	€ 162.000
Erf	1000	€ 175	
	<u>615</u>	€ 100	
	1615		<u>€ 236.500</u>
			€ 399.000
			corr 2012 € 391.020
		TOTAAL	<u>€ 391.000</u>

Dortherweg 15

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	400	€ 400	€ 160.000
Loodsen	750	€ 175	€ 131.250
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>1000</u>	€ 40	
	3000		<u>€ 300.000</u>
			€ 591.250
			corr 2012 € 579.425
Complex	4530	€ 22	€ 99.660
			<u>€ 99.660</u>
		TOTAAL	€ 679.000

Dortherweg 17-19

Bouwkavel	1000	€ 200	€ 200.000
	1000	€ 100	€ 100.000
	1000	€ 50	€ 50.000
	<u>2000</u>	€ 25	€ 50.000
	5000		€ 400.000
			corr 2012 € 390.000
Sloopkosten			€ 25.000-
		TOTAAL	€ 365.000

Deventerweg 56

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	615	€ 400	€ 246.000
Garage			€ 15.000
Erf	1000	€ 200	
	<u>1000</u>	€ 100	
	2000		<u>€ 300.000</u>
			€ 561.000
			corr 2012 € 549.780
Complex	4752	€ 22	€ 104.544
			<u>€ 104.544</u>
		TOTAAL	€ 654.000

Deventerweg 58

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	310	€ 350	€ 108.500	
Schuur			€ 15.000	
Erf	783	€ 200	€ 156.600	
				€ 280.000
			corr 2012	€ 274.400
		TOTAAL		€ 274.000

Deventerweg 60

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	310	€ 350	€ 108.500	
Schuur			€ 15.000	
Erf	721	€ 250	€ 180.250	
				€ 304.000
			corr 2012	€ 297.920
		TOTAAL		€ 298.000

Deventerweg 62

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	785	€ 300	€ 235.500	
Schuren			€ 25.000	
Erf	1000	€ 200		
	<u>500</u>	€ 100		
	1500		<u>€ 250.000</u>	
				€ 510.500
			corr 2012	€ 500.290
Complex	1383	€ 22	€ 30.426	
				<u>€ 30.426</u>
		TOTAAL		€ 531.000

