TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde van gronden

Opdrachtgever: Gemeente Almere

Object: Gronden in ontwikkelingsgebied "De Havenkom"

INHOUD

1. Inleiding

1.1. Opdrachtgever

Gemeente Almere, Postbus 200, 1300 AE te Almere. De contactpersoon van de Gemeente Almere is de heer P.I.J. de Jonge in de hoedanigheid van plan- en programma econoom.

1.2. Deskundige

- De heer mr. ing. J.M. Naus, Register-Taxateur (certificaatnummer LV02.111.1179, geldig tot 31 december 2015), als rentmeester verbonden aan Van Lanschot Nannenga Naus Rentmeesters B.V., Tolnasingel 16, 2411 PV te Bodegraven.

De wetgever heeft uitgesproken dat het aanbeveling verdient de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen (Nota van Toelichting, Besluit ruimtelijke ordening). Recentelijk heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (nogmaals) geoordeeld, dat een deskundige die eerder met partijen minnelijke onderhandelingen heeft gevoerd namens de Gemeente niet als onafhankelijk kan worden aangemerkt.[1] Wanneer de deskundigen die de taxatie ten behoeve van het exploitatieplan verricht afkomstig is van hetzelfde adviesbureau als de deskundigen die namens de Gemeente al heeft onderhandeld, is ook geen sprake van een onafhankelijk taxateur, zodat de inbrengwaarde van de gronden niet met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd.[2]

Deskundige verklaart dat hij noch een collega minnelijke onderhandelingen heeft gevoerd in het exploitatiegebied namens de Gemeente Almere of andere eigenaren.

1.3. Opdracht

Op 3 december 2012 is door de heer P.I.J. de Jonge, plan- en programma econoom, opdracht verleend voor het taxeren van de inbrengwaarde van gronden (ex artikel 6.13 lid 1 sub. c van de Wet ruimtelijke ordening, hierna verder te noemen Wro) gelegen in het ontwikkelingsplan "De Havenkom" ten behoeve van een eventueel in de toekomst vast te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan.

[1] Zie in dit verband ABRvS 9 februari 2011, 200907364/1/R2 (*Beverwijk*) en ABRvS 11 januari 2012, 201000661/1/R3 (*Deventer*)
[2] ABRvS 29 februari 2012, 201002769/1/R1 (*Gorinchem*)

1.4. Doel van de taxatie

Het bepalen van de inbrengwaarde van gronden ex artikel 6.13 lid 1 sub. c Wro, rekening houdend met het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro alsmede artikel 6.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna verder te noemen Bro).

Tot de inbrengwaarde van gronden worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van gronden, de ramingen van:

a. De waarde van de gronden in het exploitatiegebied.
b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.
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.

Dit rapport ziet uitsluitend op het bedoelde onder sub a. en b., want sub c. is niet aan de orde en sub d. behelst een kostenraming die door de Gemeente wordt toegevoegd indien aan de orde.

1.5. Datum opname

De opname van het plangebied heeft plaatsgevonden op 11 december 2012.

1.6. Peildatum

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2013.

1.7. Overgelegde stukken

Bij het opstellen van dit advies is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Ontwikkelingsplan "De Meridiaan".
- Uittreksels vigerende bestemmingsplan "Centrum A-Zuid, Buurt G en Groengebied Q".
- Voorontwerp bestemmingsplan "Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark".
- Concept exploitatieplan "De Havenkom".
- Raming civieltechnische werken "De Havenkom".

1.8. Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt deskundige geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en zulks met inachtneming van het doel waartoe het is opgemaakt en de gegevens die door opdrachtgever zijn verstrekt.

2. Objectbeschrijving

2.1. Kadastrale gegevens

Het exploitatiegebied omvat de volgende kadastrale percelen met de daarbij behorende eigenaren:

Nr.	Gemeente	Sectie	Nr.	Eigenaar	Oppervlakte (ha)		
					Groot	Benodigd	Resteert
1	Almere	B	2027 ged.	Gemeente Almere	onbekend	1.09.41 ha	onbekend
2	Almere	B	2028 ged.	De Staat (Financiën, RVOB)	2.72.59 ha	1.87.05 ha	0.85.54 ha
3	Almere	B	7178 ged.	Gemeente Almere	0.62.83 ha	0.10.65 ha	0.52.18 ha
4	Almere	B	7179 ged.	Gemeente Almere	1.36.07 ha	0.86.80 ha	0.49.27 ha
5	Almere	N	6121 ged.	Gemeente Almere	0.48.36 ha	0.00.40 ha	0.47.96 ha
6	Almere	N	6048 ged.	Gemeente Almere	3.26.29 ha	0.01.96 ha	3.24.33 ha
Totaal						**3.96.27ha**	

Volgens het kadastraal bericht object is het perceel kadastraal bekend Gemeente Almere, Sectie B, nummer 2027 ged. belast met een opstalrecht ten behoeve van het Waterschap Zuiderzeeland.

Een en ander zoals verder blijkt uit de kadastrale berichten met bijbehorende kadastrale kaarten welke als bijlage 6.1 aan dit rapport zijn toegevoegd.

2.2. Ligging

Het plangebied is centraal gelegen in Almere Buiten en bevindt zich op het grensvlak van het park Meridiaan, Centrum Almere Buiten en de 3KNS-zone. "De Havenkom" is zowel deel van het park als van het centrum.

De begrenzing is globaal als volgt:

- Noordzijde: spoorlijn Almere-Lelystad.
- Oostzijde: Palembangweg.
- Zuidzijde: Evenaar.
- Westzijde: oever van de waterplas/passantenhaven en watergang.

Het exploitatiegebied "De Havenkom" is 3,9627 hectare groot en omvat een gedeelte van het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan "Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark". De begrenzing van het exploitatiegebied is globaal aangegeven op de onderstaande luchtfoto:

2.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een perceel grond dat in gebruik is als openbaar groen, waterloop en een afgesloten terrein dat in gebruik is als opslagterrein voor grond en bouwmaterialen. De toegangsweg met betonnen brug en een gedeelte van de waterloop zijn onderdeel van het exploitatiegebied. De waterloop bevindt zich aan de rand van het exploitatiegebied. Via de betonnen brug is het opslagterrein bereikbaar.

Het opslagterrein is voor de brug (aan de kant van de Buenos Airesstraat) afgesloten met een toegangspoort. Het openbare groen bestaat uit een weide, gelegen aan de noordoostzijde van de haven en het parkbos. Door het gebied lopen wandelpaden.

2.4. Gebruik

Het exploitatiegebied is grotendeels in gebruik als openbaar groen. Het opslagterrein is eigendom van en in gebruik bij de Gemeente Almere.

2.5. Zakelijke-, beperkte- en persoonlijke rechten

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van de kadastrale uittreksels en de daaruit af te leiden rechten, verplichtingen en beperkingen. Volgens het kadastraal uittreksel is het perceel kadastraal bekend Gemeente Almere, Sectie B, nummer 2027 gedeeltelijk belast met een recht van opstal ten behoeve van het Waterschap Zuiderzeeland.
Blijkens de akte van vestiging d.d. 19 december 2011 is het recht van opstal gevestigd ten behoeve van een vaste stuw die zich in de watergang nabij de brug bevindt. De stuw behoort niet tot het plangebied.

Voor zover bekend is de onroerende zaak niet belast met andere zakelijke rechten dan voormeld recht van opstal (geraadpleegde bronnen: kadastrale uittreksels). Aangenomen wordt dat de percelen vrij van hypotheken en beslagen kunnen worden opgeleverd.

Bij deskundige zijn geen, voor de waardebepaling van belang zijnde, persoonlijke rechten bekend.

2.6. Milieuaspecten

In het kader van onderhavige taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de samenstelling van dit rapport waren geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging. Uitgangspunt in onderhavige taxatie is dat de grond functioneel geschikt is voor de beoogde functie.

2.7. Bestemming

2.7.1. Vigerende bestemming

Het exploitatiegebied is gelegen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan "Centrum A-Zuid, Buurt G en Groengebied Q". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden binnen het exploitatiegebied de navolgende bestemmingen:

- 'Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC)'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor: 'centrumdoeleinden en daar mee in verband staande doeleinden'.
- 'Uit te werken gebied voor groendoeleinden (UG)'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor: 'recreatie, bos, groendoeleinden en horecabedrijfsdoeleinden, met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande, dat van de gronden het totale grondoppervlak voor horecabedrijfsvoering ten hoogste 1.500m² mag bedragen'.

Een kopie van de plankaart en voorschriften zijn als bijlage 6.2. aan dit rapport toegevoegd.

De bestemming 'Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC)' is opgenomen in de tijd dat het hele gebied moest worden ontwikkeld. Uiteindelijk is het onderhavige gebied ontwikkelt tot park. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat het onderhavige gebied op basis van de uitwerkingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, zou zijn ontwikkeld tot een bouwlocatie. Concrete plannen hiervoor zijn er niet geweest.

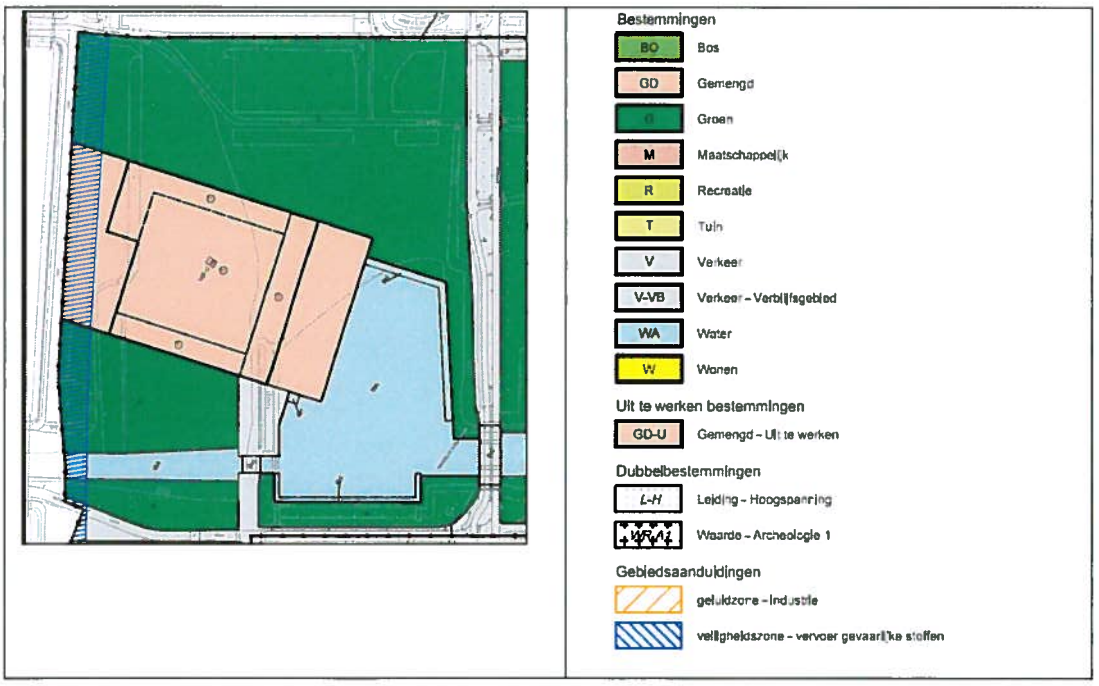
2.7.2. Toekomstige bestemming

Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark d.d. maart 2012 krijgen de gronden een andere bestemming.

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende bestemmingen:

- 'Groen'.
- 'Gemengd- Uit te werken'.
- 'Water'.
- 'Verkeer'.

Hierna is een verbeelding van de bestemmingsplankaart met bijbehorende bestemmingen opgenomen:



Functieaanduidingen			
(ak)	akkerbouw	(tr)	terras
(bm)	bomenbeelt	(uv)	uitvaartcentrum
(br)	brug	(v)	verkeer
(h)	horeca	**Bouwvlak**	
(ks)	kas		bouwvlak
(lp)	ligplaats	**Maatvoeringaanduidingen**	
(m)	maatschappelijk		maatvoeringsvlak
(nv)	nutsvoorziening		maximale bouwhoogte (m)
(pg)	parkeergarage		maximale goot- en bouwhoogte (m)
(p)	parkeerterrein		maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingsp
(ste)	steiger		aantal wooneenheden

De voor 'Gemengd- Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen.

b. Detailhandel.

c. Dienstverlening.

d. Maatschappelijke voorzieningen.

e. Horeca behorende tot categorie 1 van de bijbehorende Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten; alsmede voor:

f. Aan-huis-verbonden beroep.

g. Botenverhuur.

h. Ligplaatsen voor pleziervaartuigen.

i. Steigers.

j. Sanitaire voorzieningen voor aanmerende boten.

k. Water.

l. Gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

m. Rijwegen.

n. Voet- en fietspaden.

o. Terrassen.

p. Tuinen en erven.

q. Nutsvoorzieningen.

onder de voorwaarde dat:

a. Op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor laden en lossen.

b. Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte van zowel eigen bewoners, medewerkers als bezoekers, waarbij de parkeernormen zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van parkeernormen dienen te worden aangehouden.

Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'Gemengd- Uit te werken' uit met inachtneming van de volgende regels:

a. Voor gebouwen geldt dat:
   1. Maximaal één hoofdgebouw is toegestaan.
   2. Alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak.
   3. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de voorgeschreven maximale bouwhoogte in acht dient te worden genomen.
   4. Het bebouwd oppervlak van het gebouw maximaal 9.000m² mag bedragen.

b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt:
   1. Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan: bouwhoogte maximaal 1 meter.
   2. Overige erf- en terreinafscheidingen: bouwhoogte maximaal 2 meter.
   3. Licht- en vlaggenmasten: bouwhoogte maximaal 9 meter.
   4. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde; bouwhoogte maximaal 3 meter.

c. Voor wonen geldt:
   1. Maximum aantal wooneenheden: 120.
   2. Uitsluitend in gestapelde vorm.

d. Voor horeca geldt:
   1. Maximum bruto vloeroppervlak: 500m².
   2. Situering in de eerste bouwlaag

e. Voor detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen geldt:
   1. Maximum bruto vloeroppervlak: 2.500m².
   2. Situering in de eerste bouwlaag.

Voor de uit te werken bestemming zal tegelijk met het uitwerkingsplan de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan worden geactualiseerd.

2.7.3. Ontwikkelingsplan De Meridiaan

Voor "De Havenkom" zijn twee bebouwingsvarianten uitgewerkt. Bij de eerste variant wordt gebouwd in de vorm van een terrasgebouw. Een dergelijk complex, met één hoofdgebouw, heeft het volgende programma:

- 1.250 - 2.500m² voorzieningen.
- Circa 60 - 72 woningen: circa 40 - 48 middeldure en circa 20 - 24 dure woningen.
- Circa 150 parkeerplaatsen, volgens de dan geldende parkeernormen.

Het gebouw heeft een maximale hoogte van zeven bouwlagen (25 meter).

De tweede variant wordt omschreven als het "Havenfrontgebouw". Ook deze variant gaat uit van één hoofdgebouw. Het Havenfrontgebouw heeft het volgende programma:

- 1.250 - 2.500 m² voorzieningen.
- Circa 107 - 116 woningen: circa 41 goedkope, circa 50 - 59 middeldure en circa 16 dure woningen.
- Circa 200 parkeerplaatsen, volgens de dan geldende parkeernormen.

Aan de zijde van "De Havenkom" heeft het gebouw een maximale hoogte van tien bouwlagen (33 meter). Aan de westzijde bedraagt de maximale hoogte vijf bouwlagen (17 meter) een aan de oostzijde vier bouwlagen (14 meter).

In beide varianten gelden verder onder meer de volgende voorwaarden:

- Footprint maximaal 9.000m².
- Parkeren vindt plaats onder het oplopende maaiveld en binnen het gebouw.
  De parkeergelegenheid is bereikbaar vanaf de bestaande brug bij de Buenos Airesstraat.
- Sanitaire voorzieningen voor de aanmerende boten worden in het gebouw aangebracht.

Een keuze tussen één van de twee varianten wordt pas gemaakt op het moment dat het complex wordt uitgegeven. Op deze manier kan er optimaal rekening worden gehouden met de dan geldende marktomstandigheden (na 2014). Omwonenden en de klankbordgroep hebben een sterke voorkeur uitgesproken voor de terraswoningen. Deze variant levert circa € 900.000,00 minder op dan het "Havenfrontgebouw" (prijspeil 2009).

3. Exploitatieplan

3.1. Algemeen

Ten behoeve van de waardering van de inbrengwaarde heeft deskundige op hoofdlijnen kennis genomen van het concept exploitatieplan "De Havenkom".

4. Overwegingen waardering

4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 Wro bevat een exploitatieplan een exploitatieopzet bestaande uit onder andere (en voor zover nodig) een raming van de inbrengwaarde van gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Op grond van artikel 6.2.3. Bro worden tot de inbrengwaarde van gronden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van gronden,
de ramingen van:

a. *De waarde van de gronden in het exploitatiegebied.*

b. *De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt*

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.*

Voorts zegt artikel 6.13 lid 5 Wro het volgende:
"*Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet*".

Inbreng tegen de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling) is alleen acceptabel wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.[3]
Het dient aannemelijk te zijn dat alle gronden die niet in eigendom zijn van de Gemeente zullen worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven.
De enkele veronderstelling van de Gemeente dat dit het geval zal zijn, is hiervoor onvoldoende, hetgeen van belang is indien in een exploitatiegebied sprake is van grondeigenaren die stellen in staat te zijn om zelf te kunnen ontwikkelen.[4]
In onderhavig geval is van onteigening (nog) geen sprake.

[3] *Kamerstukken II* 2005/06, 30218, nr 7.
[4] ABRvS 9 februari 2011, *LJN* BP3699 (*Beverwijk*)

4.2. Waardebegrippen

Wat betreft de waarderingsbegrippen zegt artikel 40b van de Onteigeningswet onder andere het volgende: *"1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper (....)"

Indien verwerving noodzakelijk en urgent is, wordt in plaats van de werkelijke waarde een volledige schadeloosstelling gewaardeerd. Daar zegt artikel 40 van de Onteigeningswet het volgende over: *"De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt."*

De werkelijke waarde moet worden bepaald op de hoogte van de gebruikswaarde (uitgaande van een voortgezet gebruik overeenkomstig de mogelijkheden van de oude bestemming) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingsmogelijkheden van een nieuw bestemmingsplan (ook wel residuele- of complexwaarde genoemd) [5]. De hoogste van deze waarden zal in deze casus worden gehanteerd. De complexwaarde en/of residuele waarde vormen een volledige schadeloosstelling.

4.3. Complexwaarde

Waarderingsmethode

Voor het vaststellen van de complexwaarde kan worden teruggevallen op een tweetal waarderingsmethoden; de comparatieve methode en de residuele methode.
De comparatieve methode gaat uit van in de markt gerealiseerde referentietransacties.
De residuele methode is een zogenaamde top-down benadering waarbij op de opbrengsten de kosten (exclusief verwerving) in mindering worden gebracht waarbij de grondwaarde als residu overblijft. De wet en de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro inzake grondexploitatie bevatten geen bepalingen over de methode van waardebepaling, zoals bijvoorbeeld een residuele methode of een vergelijkingsmethode.

[5] Van Arnhem, Santing & Sheer Mahomed, 2009, p. 164.

Het is aan de deskundige om een passende methode van waardebepaling te hanteren en aan de rechter om deze te toetsen.[6] In de onteigeningspraktijk wordt veelal gewerkt met vergelijkingstransacties in plaats van of naast een residuele grondwaardeberekening.[7]
De residuele methode wordt ook wel als schaduwberekening gehanteerd.

Vergelijkingsmethode

Bij de vergelijkingsmethode wordt de verkeerswaarde gebaseerd op recente- en vergelijkbare transacties op de betreffende of in vergelijkbare locatie(s). De Afdeling heeft overwogen dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke- en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt.[8] Voorts behoeven aan een taxatie op basis van de vergelijkingsmethode geen concrete transacties ten grondslag te liggen. Een prijs op basis van vergelijkbare locaties en taxaties kan ook redelijk worden geacht.[9] In de literatuur wordt ook wel gesteld dat er bij de vergelijkingstransacties rekening moet worden gehouden met het onderscheid tussen transacties voor en na inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008, omdat in de Wro extra mogelijkheden voor kostenverhaal zijn ontstaan en locatie-eisen kunnen worden gesteld.[10]

Binnen het exploitatiegebied "De Havenkom" en het plangebied voorontwerp bestemmingsplan Meridiaanpark, Bosrandpark en Oostrandpark zijn geen bruikbare referentietransacties voor handen. Ook binnen de Gemeente Almere heeft deskundige geen referentietransacties kunnen vinden; als er al enigszins recente transacties beschikbaar zijn, dan zijn de ontwikkelmogelijkheden van de betreffende locaties veelal te afwijkend om de transactie te gebruiken voor de onderbouwing van deze taxatie.

[6] *Staatsblad* 2008, 145
[7] Handreiking Grondexploitatiewet, Ministerie van I&M, 2010, p. 119; Opgemerkt wordt dat de handreiking geen wettelijke status heeft.
[8] ABRvS 1 juni 2011, 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1 (*Emmen*)
[9] ABRvS 22 februari 2012, 201009253/1/R1 (*Deventer*)
[10] Handreiking Grondexploitatiewet, Ministerie van I&M, 2010

Residuele methode

De Afdeling acht toepassing van de residuele grondwaardeberekeningsmethode binnen het kader van artikel 6.13, lid 5 van de Wro, teneinde de inbrengwaarden te ramen, op zich niet uitgesloten.[11] Het is echter van belang op te merken dat de Hoge Raad bij onteigeningszaken consequent terughoudend is ten aanzien van de (uitsluitende) toepassing van de residuele grondwaarde methode als taxatiemethode bij onteigening.[12]

Bij de residuele methode kunnen er veel verschillende factoren een rol spelen en worden veelal aannames gedaan.

Onzekerheden en onduidelijkheden in planvorming en fasering kunnen leiden tot een minder accurate waardering.[13] Zeker als er bruikbare referentietransacties voor handen zijn, wordt de vergelijkingsmethode meer betrouwbaar geacht. De onderhavige situatie is dermate specifiek dat er geen bruikbare referentietransacties voorhanden zijn. Bij gebrek aan goed bruikbare referenties, is deskundige van mening dat in onderhavig geval de residuele grondwaarde methode als meest geschikte taxatiemethode voor de hand ligt.

Berekening residuele grondwaarde

De residuele grondwaarde is het bedrag dat een koper wil betalen voor een perceel gelet op de toekomstige uitgifteprijs minus kosten. In lijn met de 'Handreiking Grondexploitatiewet' van het Ministerie van E&I hebben deskundigen een berekening gemaakt op basis van de residuele grondwaarde methode door op de opbrengsten, de te verhalen kosten (exclusief de verwervingskosten) in mindering te brengen.[14] Deskundige heeft voor het inschatten van het opbrengstpotentieel marktonderzoek uitgevoerd naar relevante referentietransacties van zoveel mogelijk vergelijkbare objecten in de directe omgeving. De gebruikte referentie-transacties zijn als bijlage 6.4 opgenomen in het rapport. De kostencomponenten zijn ingeschat op basis van kengetallen. Op basis van de in bijlage 6.3 opgenomen berekeningen concludeert deskundige dat residuele grondwaarde eerder lager dan hoger is dan de gebruikswaarde van de gronden. Indien het plan of de verkoop van de appartementen en commerciële ruimten vertraging oploopt, is het risico groot dat de residuele grondwaarde negatief wordt.

[11] ABRvS 10 augustus 2011, 200905661/5/R1 (*Zuidplas*)
[12] HR 13 augustus 2004 en HR 15 februari 2008
[13] Handreiking Grondexploitatiewet, Ministerie van I&M, 2010, p. 119.
[14] Handreiking Grondexploitatiewet, Ministerie van I&M, 2010

Deskundige heeft alleen de variant met het 'Havenfrontgebouw' doorberekend omdat de variant met 'Terraswoningen' volgens het ontwikkelingsplan "De Meridiaan" circa € 900.000,00 minder oplevert (prijspeil 2009). Gezien de uitkomst bij de residuele grondwaarde berekening voor het 'Havenfrontgebouw', concludeert deskundige dat de variant met de terraswoningen in de huidige markt niet haalbaar is.

4.4. Gebruikswaarde

Uitgangspunt voor de gebruikswaarde is een voortgezet gebruik overeenkomstig de mogelijkheden van de oude bestemming. De gronden worden op dit moment gebruikt als openbaar groen en openbaar water. Deskundige acht de kans nagenoeg uitgesloten dat de Gemeente medewerking zou hebben verleend om op basis van de uitwerkingsbevoegdheid bebouwing mogelijk te maken. Een klein gedeelte is in gebruik als opslagterrein. Gezien de strategische ligging van de gronden gaat deskundige uit van een gebruikswaarde van € 20,00 per vierkante meter.

Als referentie kan worden verwezen naar een transactie tussen Waterschap Zuiderzeeland en de Gemeente Almere d.d. 15 februari 2012 waarbij het waterschap ongeveer 8.23.27 hectare grond heeft verkocht tegen een prijs van € 19,00 per vierkante meter. Andere transacties waarmee de gebruikswaarde van de grond kan worden onderbouwd, heeft deskundige niet kunnen vinden.

5. Waardering inbrengwaarde van gronden per perceel

5.1. Uitgangspunten

- De waardering ziet enkel op de raming van de waarde van gronden en opstallen als bedoeld in artikel 6.2.3. sub a. en b. Bro.
- De waardering vindt plaats met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.
- Op dit moment is (nog) geen sprake van (een voornemen tot) onteigening en in het plangebied zijn er grondeigenaren die mogelijk in staat moeten worden geacht zelf te kunnen realiseren. In de waardering is dan ook geen rekening gehouden met het uitgangspunt van volledige schadeloosstelling.
- Bij de waardering is geen rekening gehouden met verontreiniging van bodem- en/of grondwater. Uitgangspunt in onderhavige taxatie is dat de grond functioneel geschikt is voor de beoogde functie.
- De onroerende zaken worden vrij van huur, pacht en gebruik opgeleverd.
- De onroerende zaken worden vrij van hypotheken en beslagen opgeleverd.
- De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, tenzij anders is vermeld.
- Deskundige heeft op basis van kennis, ervaring en intuïtie een inschatting gemaakt van de voor de residuele grondwaardeberekening te hanteren kosten en opbrengsten. Hierbij is rekening gehouden met het exploitatieplan, marktgegevens en kengetallen. De residuele berekening is uitsluitend bedoeld ter bepaling van de inbrengwaarde van de gronden en opstallen en is uitdrukkelijk geen taxatie van bouwkosten en VON-prijzen.
- Bij het gebruik maken van de residuele grondwaardeberekening moet een goed onderscheid worden gemaakt tussen de uitgangspunten van het exploitatieplan en de inbrengwaarde. Voor de vaststelling van het gehele exploitatieplan geldt weliswaar het algemene uitgangspunt dat de Gemeente wordt geacht de exploitatie in zijn geheel uit te voeren, maar voor het onderdeel inbrengwaarde geldt een specifiek geregeld uitgangspunt, namelijk dat deze overeenkomt met de werkelijke waarde (lees: de marktwaarde) van de grondpositie. Er moet dus uit gegaan worden van een koop in het vrije commerciële verkeer bij de schatting van het bedrag waartegen vastgoed na behoorlijke marketing zou worden verkocht. Aldus de ' Vraagbaak Grond-exploitatiewet'.[15]

[15] Van Arnhem, Santing & Sheer Mahomed, 2009, p. 180.

- Het vorenstaande betekent onder meer dat als een dergelijke koper de grond zou verwerven tegen een residuele waarde zonder dat daar een winst- en risicomarge in is verdisconteerd, hij nog slechts een kostendekkende exploitatie zou kunnen bereiken. Op basis daarvan zou deze koper de transactie niet aangaan. Door op het residu een risico/winstmarge in mindering te brengen, wordt verkregen wat de maximale verwervingskosten zijn die een koper (bijv. een projectontwikkelaar) nog kan spenderen teneinde de vooraf geprognosticeerde winstmarge nog te kunnen halen.[16] Een en ander sluit aan bij de overwegingen van de wetgever.[17] Ter bepaling van de werkelijke waarde heeft deskundige onder andere rekening gehouden met een risico- en winstmarge.
- Op basis van de residuele grondwaardeberekening concludeert deskundige dat de 'werkelijke waarde' van de onroerende zaken in de onderhavige situatie zijn hoogste waarde ontleent aan een zogenaamde 'gebruikswaarde'.

5.2. Waardering

Deskundige komt tot de volgende waardering op perceelsniveau:

Nr.	Gemeente	Sectie	Nr.	Groot (ha)	Inbrengwaarde
1	Almere	B	2027 ged.	1.09.41 ha	€ 218.800,00
2	Almere	B	2028 ged.	1.87.05 ha	€ 374.100,00
3	Almere	B	7178 ged.	0.10.65 ha	€ 21.300,00
4	Almere	B	7179 ged.	0.86.80 ha	€ 173.600,00
5	Almere	N	6121 ged.	0.00.40 ha	€ 800,00
6	Almere	N	6048 ged.	0.01.96ha	€ 3.920,00
TOTAAL				**3.96.27 ha**	**€ 792.520,00**

Gelet op de stand, ligging, ontsluiting, courantheid, bestemming en ontwikkelingsmogelijkheden van voormelde onroerende zaken en rekening houdend met overige factoren, welke bij de waardebepaling van invloed kunnen zijn, wordt per heden door deskundige de totale inbrengwaarde van de gronden geraamd op:

€ 792.520,00

Afgerond zegge: zevenhonderdtweeënnegentigduizend vijfhonderdtwintig euro.

[16] Van Arnhem, Santing & Sheer Mahomed, 2009, p. 180.
[17] *Kamerstukken II* 2005/06, 30218, nr. 6, p.20.

5.3. Verantwoording

Hierbij verklaart ondergetekende geen enkel direct, indirect of toekomstig belang te hebben bij de getaxeerde objecten en aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

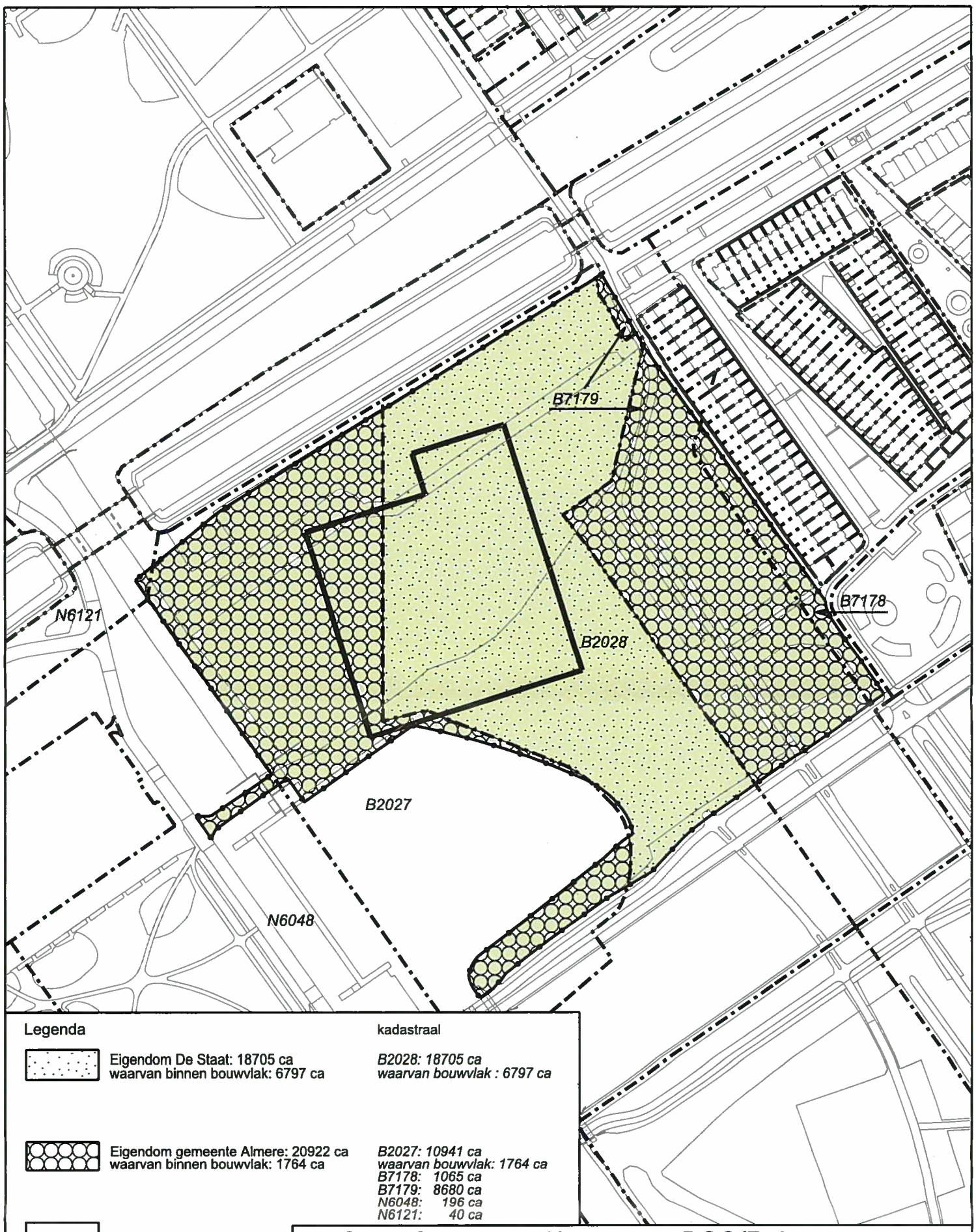
Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en na opname ter plaatse.

Bodegraven, 7 maart 2013

mr. ing. J.M. Naus RT

6. Bijlagen

6.1. Kaart met begrenzing exploitatiegebied



Legenda

	kadastraal
Eigendom De Staat: 18705 ca waarvan binnen bouwvlak: 6797 ca	*B2028: 18705 ca* *waarvan bouwvlak : 6797 ca*
Eigendom gemeente Almere: 20922 ca waarvan binnen bouwvlak: 1764 ca	*B2027: 10941 ca* *waarvan bouwvlak: 1764 ca* *B7178: 1065 ca* *B7179: 8680 ca* *N6048: 196 ca* *N6121: 40 ca*

Kadastrale grens

B2027 Kadastrale sectie en perceelnummer

Topografie

Bouwvlak

Exploitatiegebied: 39627 ca

Gemeente Almere **DSO/Ruimte**

ALMERE BUITEN GEBIED 3A4a

EXPLOITATIEGEBIED

concept

getekend: JH datum: 04-03-2013

gewijzigd: datum:

akkoord

G&G :

Ruimte :

schaal 1 : 2000 formaat: A4

arch. nr: exploitatieplan havenkom Meridiaanpark

6.2. Kadastrale informatie

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE B 2027 gedeeltelijk EVENAAR ALMERE	5-12-2012 14:30:03
Toestandsdatum:	4-12-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE B 2027 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	EVENAAR ALMERE
Ontstaan op:	19-12-2011
Ontstaan uit:	ALMERE B 2027

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1300 AE ALMERE

Postadres:	Postbus: 200 1300 AE ALMERE	
Zetel:	ALMERE	
Recht ontleend aan:	HYP4 936/8 reeks LELYSTAD	d.d. 17-12-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 4757 gedeeltelijk	
Recht ontleend aan:	HYP4 847/33 reeks LELYSTAD	d.d. 12-8-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 3378 gedeeltelijk	
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 2778/48 reeks LELYSTAD	d.d. 15-3-2006
	LBD 986 d.d. 24-6-2003	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62211/152 d.d. 3-12-2012
HYP4 62211/150 d.d. 3-12-2012
HYP4 62211/74 d.d. 30-11-2012
HYP4 53040/43 d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55647/51 d.d. 23-10-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 56567/31 d.d. 27-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 56467/175 d.d. 9-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 57007/175 d.d. 6-8-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: ALMERE B 2027 gedeeltelijk

13-1-2013
22:12:51

Toestandsdatum: 10-1-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ALMERE B 2027 gedeeltelijk
Omschrijving kadastraal object: LEIDINGEN - BUIZEN
Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 19-12-2011

Ontstaan uit: ALMERE B 2027

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET OPSTAL
Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1300 AE ALMERE
Postadres: Postbus: 200
1300 AE ALMERE
Zetel: ALMERE

Recht ontleend aan: HYP4 936/8 reeks LELYSTAD d.d. 17-12-1996
Eerst genoemde object in brondocument: ALMERE N 4757 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 847/33 reeks LELYSTAD d.d. 12-8-1996
Eerst genoemde object in brondocument: ALMERE N 3378 gedeeltelijk
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 2778/48 reeks LELYSTAD d.d. 15-3-2006

LBD 986 d.d. 24-6-2003

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62412/157 d.d. 11-1-2013
HYP4 62412/158 d.d. 11-1-2013
HYP4 62412/154 d.d. 11-1-2013
HYP4 62412/148 d.d. 10-1-2013
HYP4 62412/125 d.d. 8-1-2013
HYP4 53040/43 d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55647/51 d.d. 23-10-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 56567/31 d.d. 27-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 56467/175 d.d. 9-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 57007/175 d.d. 6-8-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Kadaster

Betreft: ALMERE B 2027 gedeeltelijk

13-1-2013
22:12:51

Toestandsdatum: 10-1-2013

Gerechtigde

OPSTAL
Waterschap Zuiderzeeland
Lindelaan 20
8224 KT LELYSTAD
Zetel: LELYSTAD

Recht ontleend aan: HYP4 60886/62 d.d. 19-12-2011
Eerst genoemde object in brondocument: ALMERE B 2027 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62412/165 d.d. 11-1-2013
HYP4 62412/130 d.d. 8-1-2013

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE B 2028 EVENAAR ALMERE	5-12-2012 14:10:11
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	4-12-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE B 2028
Grootte:	2 ha 72 a 59 ca
Coördinaten:	148068-489811
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJVIGHEID
Locatie:	EVENAAR ALMERE
Ontstaan op:	6-11-1998
Ontstaan uit:	ALMERE F 828

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De Staat (Financiën, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf)
Hanzelaan 310
8017 JK ZWOLLE

Postadres:	Postbus: 635 8000 AP ZWOLLE	
Zetel:	'S-GRAVENHAGE	
Recht ontleend aan:	HYP4 51853/65	d.d. 13-3-2007
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE B 2028	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62211/112	d.d. 30-11-2012
HYP4 57359/179	d.d. 26-10-2009
NAAMSWIJZIGING	

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE B 7178 Medanplantsoen ALMERE	6-3-2013 23:49:30
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	5-3-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE B 7178
Grootte:	62 a 83 ca
Coördinaten:	148183-489891
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	Medanplantsoen ALMERE PALEMBANGWG ALMERE Pontianakstraat ALMERE Samarindastraat ALMERE
Ontstaan op:	30-3-2006
Ontstaan uit:	ALMERE B 3152 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadaster

Betreft:	ALMERE B 7178 Medanplantsoen ALMERE	6-3-2013 23:49:30
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	5-3-2013	

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

Postadres:	Postbus: 200 1300 AE ALMERE	
Zetel:	ALMERE	
Recht ontleend aan:	HYP4 281/25 reeks LELYSTAD	d.d. 31-12-1992
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE F 252 gedeeltelijk	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62616/157 d.d. 6-3-2013
HYP4 62616/154 d.d. 6-3-2013
HYP4 62616/96 d.d. 4-3-2013
HYP4 62616/76 d.d. 1-3-2013
HYP4 62616/50 d.d. 1-3-2013
HYP4 53040/43 d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55647/51 d.d. 23-10-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 56567/31 d.d. 27-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 56467/175 d.d. 9-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 57007/175 d.d. 6-8-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE B 7179 EVENAAR ALMERE	5-12-2012 14:16:59
Toestandsdatum:	4-12-2012	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE B 7179
Grootte:	1 ha 36 a 7 ca
Coördinaten:	148117-489854
Omschrijving kadastraal object:	PARKEN - PLANTSOENEN
Locatie:	EVENAAR ALMERE Pontianakstraat ALMERE
Ontstaan op:	30-3-2006
Ontstaan uit:	ALMERE B 2029 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1300 AE ALMERE

Postadres:	Postbus: 200 1300 AE ALMERE	
Zetel:	ALMERE	
Recht ontleend aan:	HYP4 936/8 reeks LELYSTAD	d.d. 17-12-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE F 485 gedeeltelijk	
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 2778/48 reeks LELYSTAD	d.d. 15-3-2006

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62211/152 d.d. 3-12-2012
HYP4 62211/150 d.d. 3-12-2012
HYP4 62211/74 d.d. 30-11-2012
HYP4 53040/43 d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55647/51 d.d. 23-10-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 56567/31 d.d. 27-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 56467/175 d.d. 9-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 57007/175 d.d. 6-8-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE N 6121 EVENAAR ALMERE	6-3-2013 23:46:29
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	5-3-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE N 6121
Grootte:	48 a 36 ca
Coördinaten:	147799-489770
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	EVENAAR ALMERE
Ontstaan op:	28-4-2008
Ontstaan uit:	ALMERE N 4899

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadaster

Betreft:	ALMERE N 6121 EVENAAR ALMERE	6-3-2013 23:46:29
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	5-3-2013	

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

Postadres:	Postbus: 200 1300 AE ALMERE	
Zetel:	ALMERE	
Recht ontleend aan:	HYP4 936/8 reeks LELYSTAD	d.d. 17-12-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 4757 gedeeltelijk	
Recht ontleend aan:	HYP4 847/33 reeks LELYSTAD	d.d. 12-8-1996
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 3378 gedeeltelijk	
Brondocumenten mogelijk van belang:	HYP4 2778/48 reeks LELYSTAD	d.d. 15-3-2006
	LBD 986 d.d. 24-6-2003	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 62616/157 d.d. 6-3-2013
HYP4 62616/154 d.d. 6-3-2013
HYP4 62616/96 d.d. 4-3-2013
HYP4 62616/76 d.d. 1-3-2013
HYP4 62616/50 d.d. 1-3-2013
HYP4 53040/43 d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55647/51 d.d. 23-10-2008
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 56567/31 d.d. 27-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 56467/175 d.d. 9-4-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT
HYP4 57007/175 d.d. 6-8-2009
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	ALMERE N 6048 STRAAT V MAGALLANES ALMERE	1-3-2013 16:48:37
Uw referentie:	687	
Toestandsdatum:	28-2-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	ALMERE N 6048
Grootte:	3 ha 26 a 29 ca
Coördinaten:	147923-489649
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	STRAAT V MAGALLANES ALMERE
Ontstaan op:	25-1-2006
Ontstaan uit:	ALMERE N 5297 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM
Gemeente Almere
Stadhuisplein 1
1315 HR ALMERE

Postadres:	Postbus: 200 1300 AE ALMERE	
Zetel:	ALMERE	
Recht ontleend aan:	84 AMR04/12009	d.d. 1-12-1988
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 575	
Recht ontleend aan:	84 AMR04/12005	d.d. 1-12-1988
Eerst genoemde object in brondocument:	ALMERE N 15	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

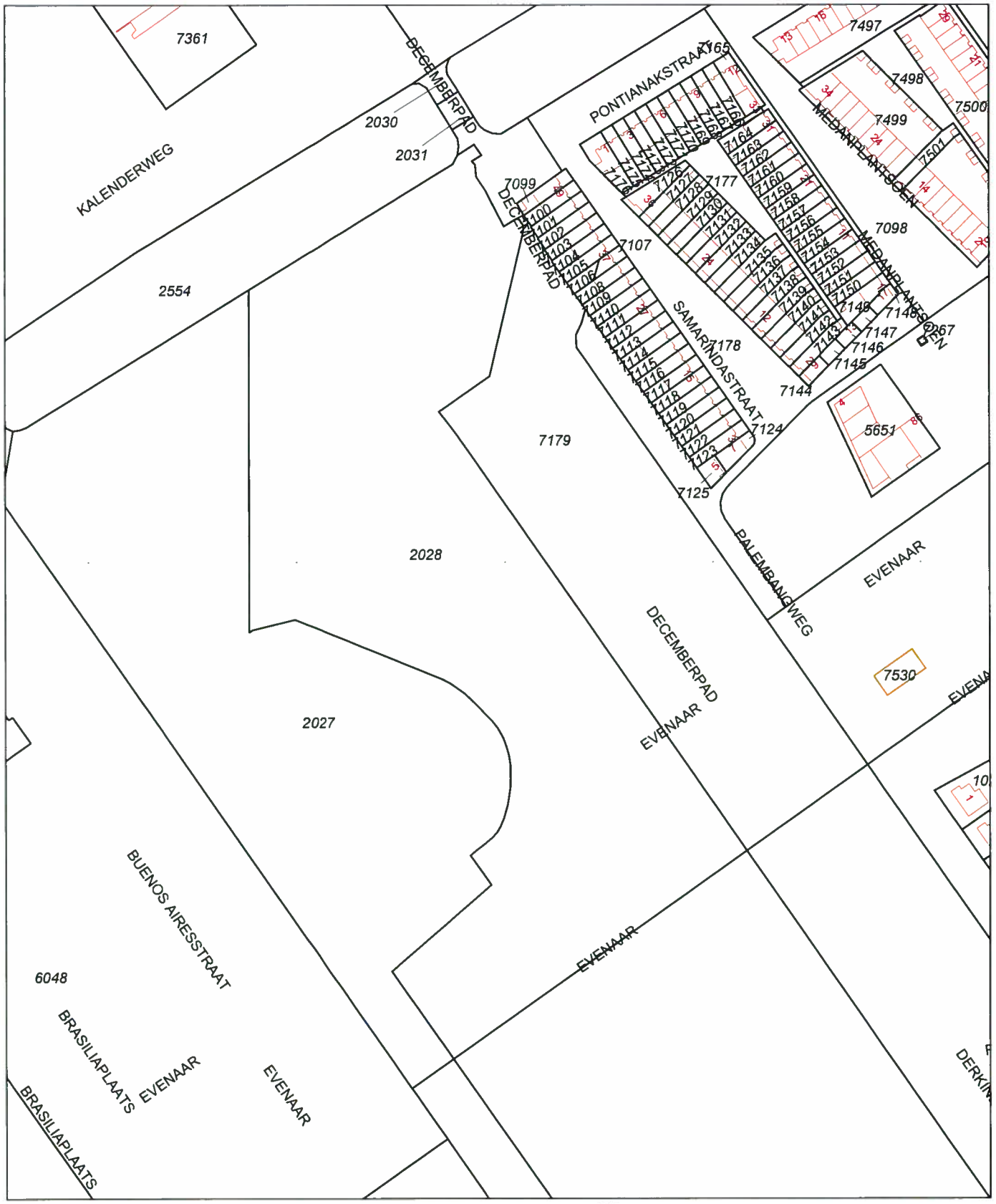
HYP4 62616/76	d.d. 1-3-2013
HYP4 62616/50	d.d. 1-3-2013
HYP4 62616/13	d.d. 28-2-2013
HYP4 62616/7	d.d. 27-2-2013
HYP4 62570/195	d.d. 26-2-2013
HYP4 62570/190	d.d. 26-2-2013
HYP4 62570/191	d.d. 26-2-2013
HYP4 62570/189	d.d. 26-2-2013
HYP4 62570/186	d.d. 26-2-2013
HYP4 53040/43	d.d. 12-9-2007
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 687



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

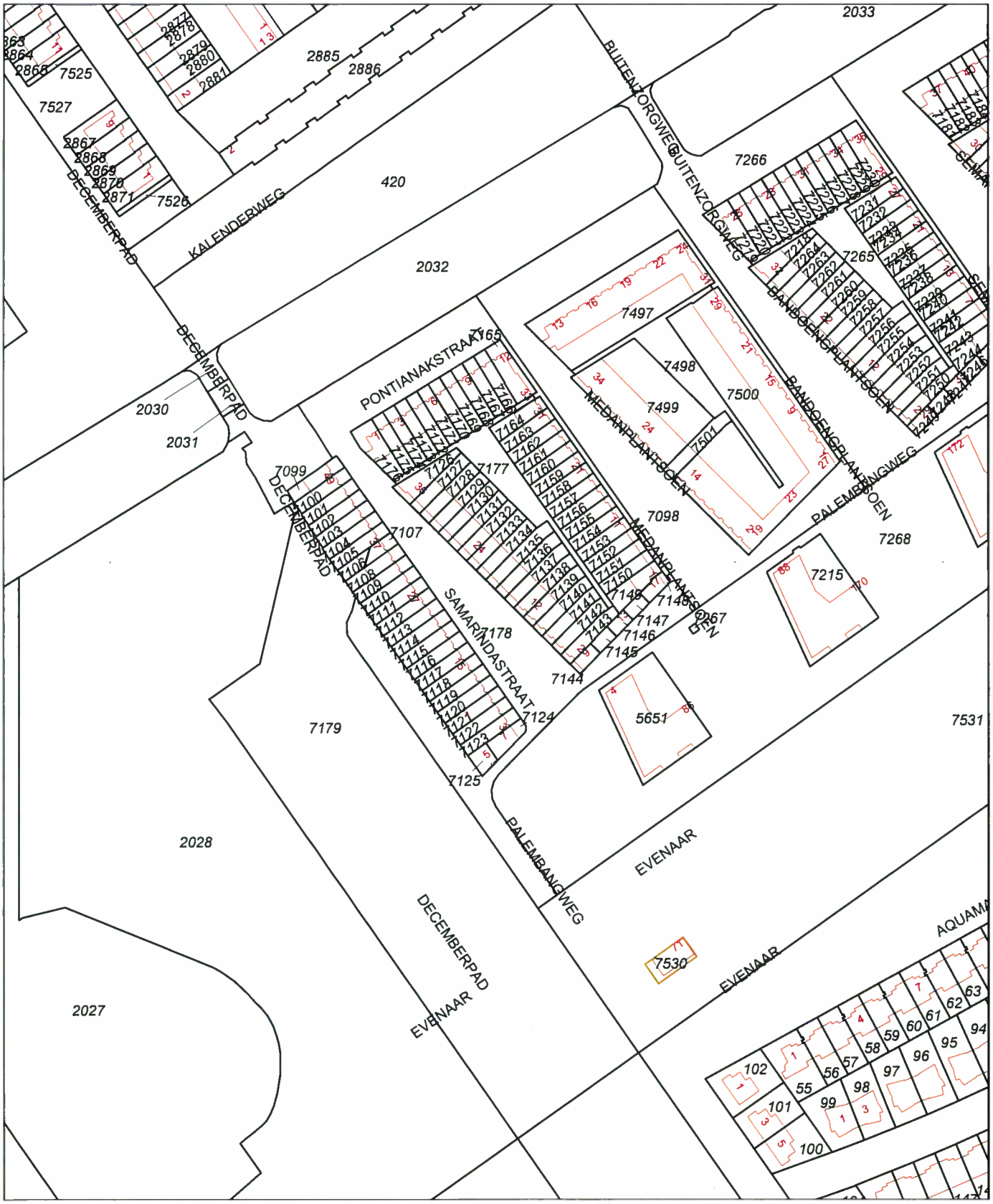
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ALMERE
Sectie	B
Perceel	2028

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 december 2012
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 687



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

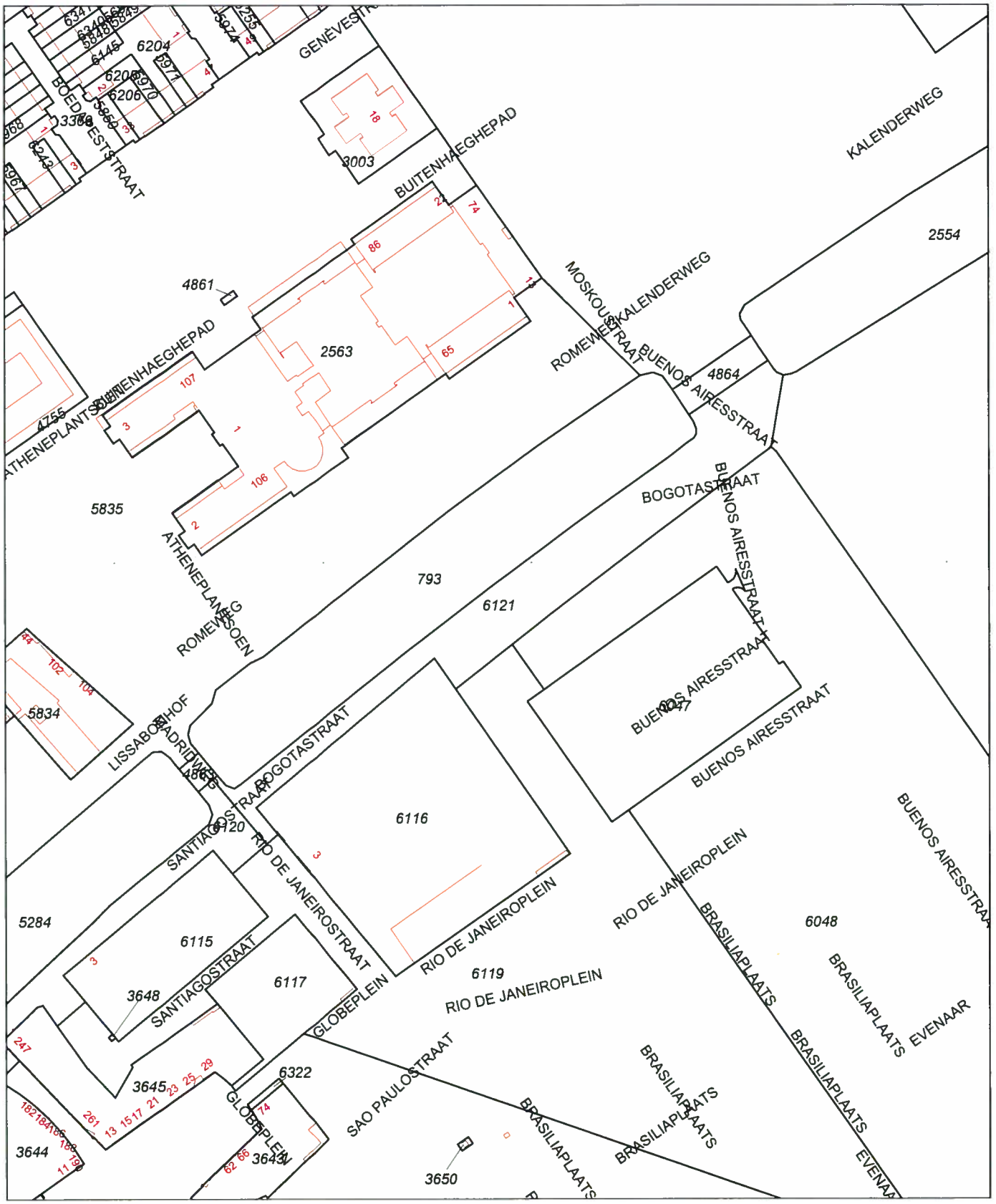
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ALMERE
Sectie	B
Perceel	7178

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 687



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

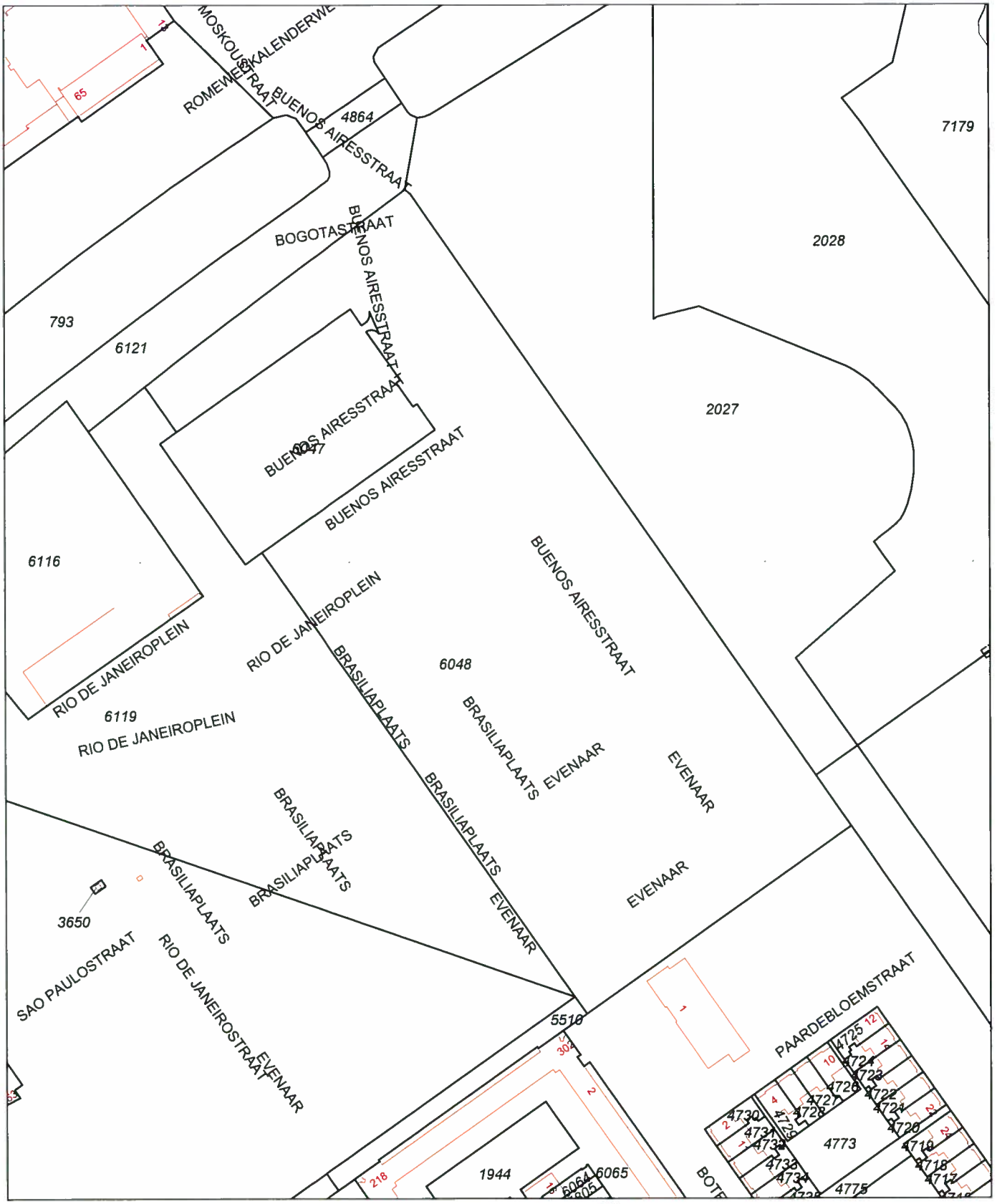
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ALMERE
Sectie	N
Perceel	6121

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 687



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

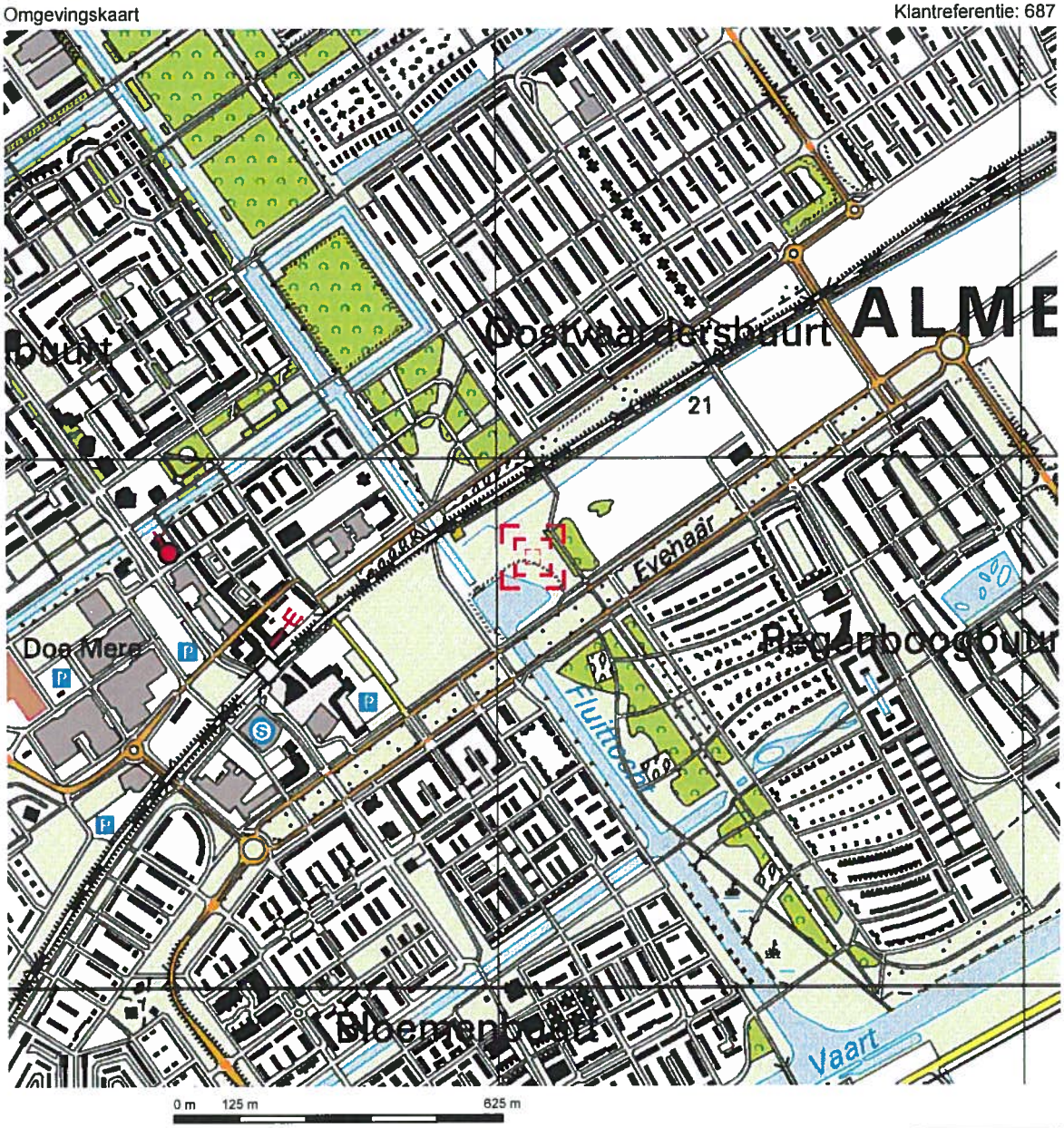
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente	ALMERE
Sectie	N
Perceel	6048

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 maart 2013
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omgevingskaart

Klantreferentie: 687



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object ALMERE B 2028
EVENAAR , ALMERE

bebouwd gebied
a huizenblok, groot gebouw
b huizen
c hoogbouw
d kas

wegen
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
wandelgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
weg in ontwerp
viaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

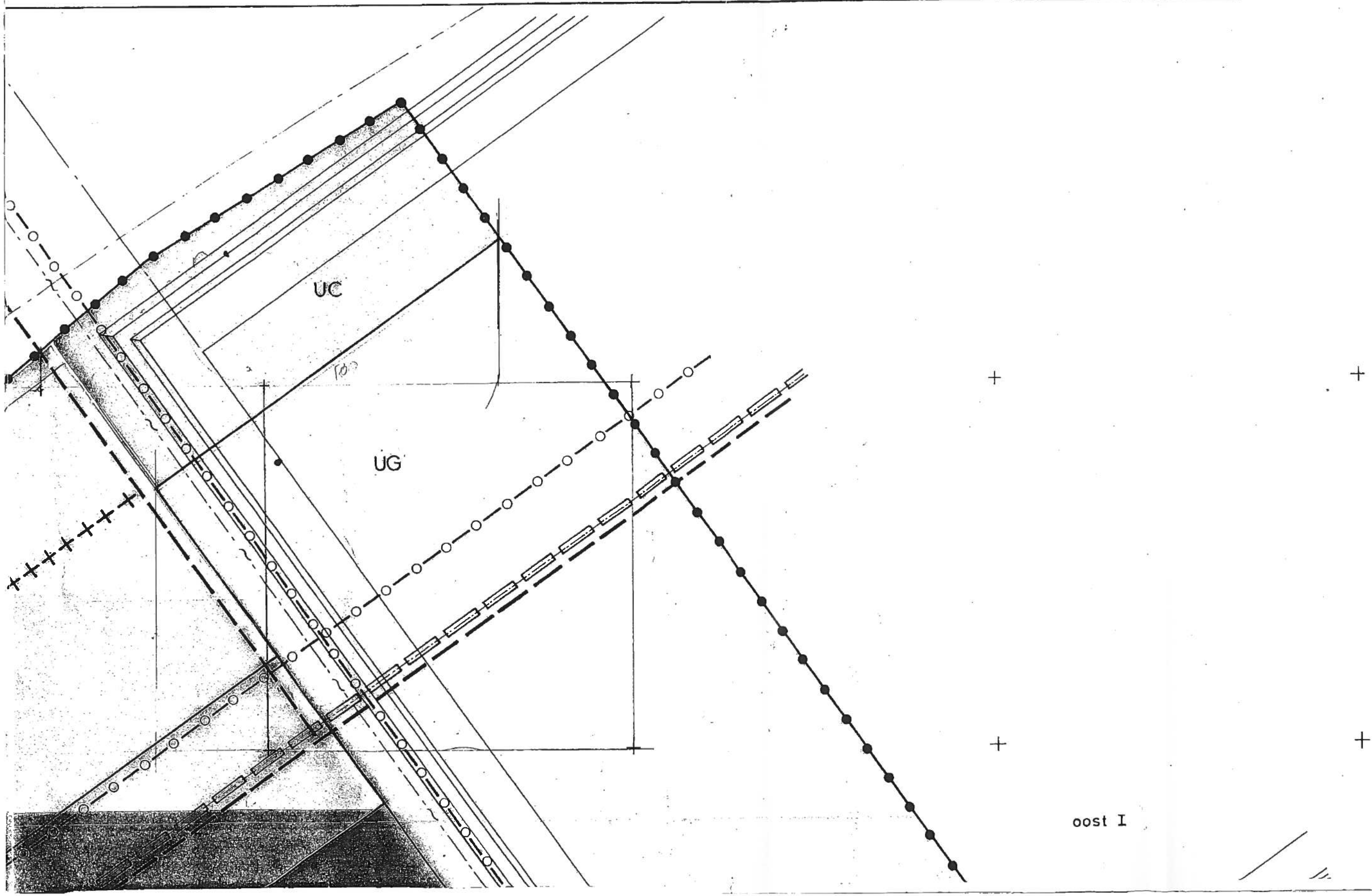
spoorwegen
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: dubbelspoor
spoorweg: drieporig
spoorweg: vierporig
a station b laadperron
tram
a metro bovengronds b metrostation

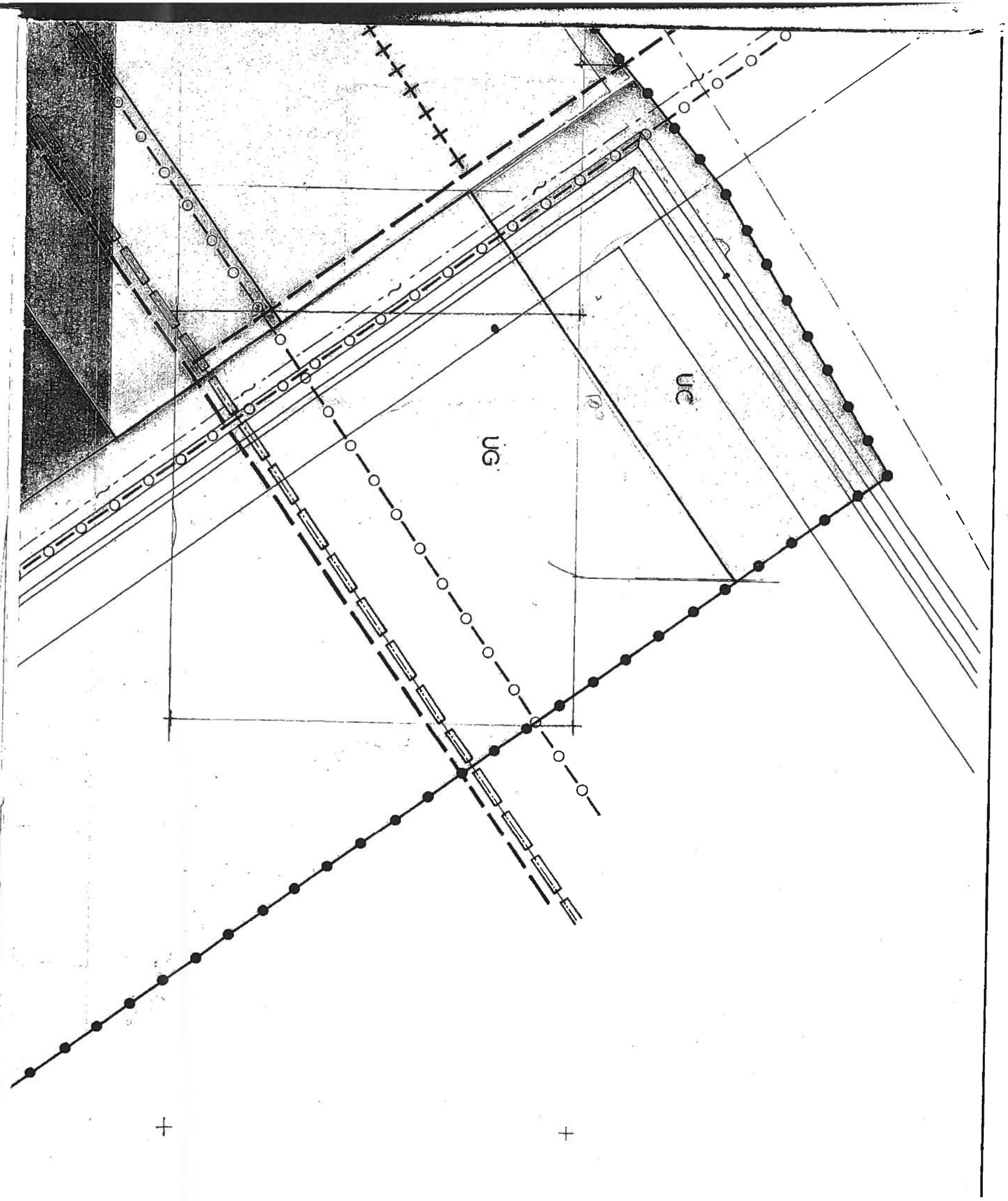
hydrografie
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-6 m breed
waterloop: breder dan 6 m
a schutsluis b brug
c vonder d koeiam
a grondduiker b stuw
c duiker d sluis

bodemgebruik
a weide met sloten
b bouwland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f weide met populieren
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m dras en riet
n heg en houtwal

overige symbolen
a kerk, moskee
b toren, hoge koepel
c kerk, moskee met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis b postkantoor
c politiebureau d wegwijzer
a kapel b kruis
c vlampijp d telescoop
a windmolen b watermolen
c windmolentje d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zandmast
a hunebed b monument
c poldergemaal
a begraafplaats
b boom c paal
d opslagtank
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

6.3. Planologie


UC
UG
oost I


UG
UC

Artikel 8 Uit te werken gebied voor centrumdoeleinden (UC)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangegeven met "Uit te werken gebied voor centrumvoorzieningen" zijn bestemd voor centrumdoeleinden en daar mee in verband staande doeleinden.

Uitwerking

2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming van de in lid 1 genoemde gronden uit met inachtneming van de hierna te noemen regels.

Stedebouwkundige richtlijnen

3. Bij de uitwerking gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

A. Algemeen

a. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan 35.00 m en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van een procedure van vrijstelling worden beoordeeld;

b. geluidwerende voorzieningen zijn toelaatbaar.

B. Woningen

a. per woning dient ten minste 20 m2 verkavelingsgroen te worden geprojecteerd;

b. de toegelaten voorgevelbreedte zal bedragen:
   - van woningen ten minste 3.50 m

C. Voorzieningen

a. binnen een afstand van 100 m uit de op de kaart gegeven aanwijzing "hoofdwinkelstraat" dienen gronden te worden geprojecteerd voor hoofdzakelijke voetgangersgebieden; bij de uitwerking dienen de langs deze voetgangersgebieden gelegen gronden tot een hoogte van ten minste 3 m te worden aangewezen voor hoofdzakelijk detailhandel en dienstverlening en horecabedrijfsvoering;

b. bij de uitwerking zal worden bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het wijzigen van de in de tabel op de plankaart aangegeven maximale gezamenlijke vloeroppervlakte naar functies per blok en maximale gezamenlijke vloeroppervlakte per functie, mits:
   - de wijziging niet meer bedraagt dan 25%;

D. Ontsluiting

a. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een ontsluitende rijweg te worden geprojecteerd;

b. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een openbaar vervoersbaan te worden geprojecteerd;

c. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een hoofdfiets- en voetgangersroute te worden geprojecteerd;

d. de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen dienen te worden aangehouden.

Artikel 10 Uit te werken gebied voor groendoeleinden (UG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangegeven met "Uit te werken gebied voor groendoeleinden" zijn bestemd voor recreatie, bos, groendoeleinden en horecabedrijfsdoeleinden, met bijbehorende voorzieningen, met dien verstande, dat van de gronden het totale grondoppervlak voor horecabedrijfsvoering ten hoogste 1500 m2 mag bedragen.

Uitwerking

2. Burgemeester en wethouders werken de bestemming van de in lid 1 genoemde gronden uit met inachtneming van de volgende regels.

Stedebouwkundige richtlijnen

3. Bij de uitwerking gelden de volgende stedebouwkundige richtlijnen:

A. Algemeen
   a. windturbines mogen slechts worden toegelaten indien de hoogte, gemeten tot aan de wiekenas niet meer bedraagt dan 35.00 m en uitsluitend indien de aanvaardbaarheid van de situering en de hoogte door middel van een procedure van vrijstelling wordt beoordeeld;
   b. geluidwerende voorzieningen zijn toelaatbaar.

B. Ontsluiting
   a. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een ontsluitende rijweg te worden geprojecteerd;
   b. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een openbaar-vervoersbaan te worden geprojecteerd;
   c. binnen een afstand van 100.00 m uit een op de kaart gegeven gelijknamige aanwijzing dient een hoofdfiets- en voetgangersroute te worden geprojecteerd.

C. Water
   a. binnen een afstand van 100.00 m uit een gelijknamige aanwijzing dient een waterloop te worden geprojecteerd.

Onderscheiding naar aard, oppervlakte en hoogte

4. De voorzieningen dienen als volgt te worden onderscheiden naar aard, oppervlakte en hoogte:

a. het toegelaten (gezamenlijk) grondoppervlak van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste bedragen:
   - 90% van het voor horecabedrijfsdoeleinden te bestemmen gebied;

b. het toegelaten goothoogte c.q. boeiboordhoogte zal bedragen:
   - van gebouwen ten hoogste: 6.00 m.

6.4. Berekeningen

Uitgangspunten

Uitgangspunten

De bedragen zijn exclusief BTW.
Aangenomen wordt dat er geen kabels- en leidingen verplaatst/verwijderd hoeven te worden.
Aangenomen wordt dat een voorbelasting niet nodig is.
Uitgangspunt is de werkelijke waarde tot stand gekomen in het vrij economisch verkeer tussen een redelijk handelend verkoper/koper
Bij de residuele grondwaardeberekening is gebruik gemaakt van het concept exploitatieplan, marktgegevens, kengetallen alsmede overige door opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie en/of onderzoeken.

Plangebied (conform bestemmingsplan)

Gemengd	8.561	m2	22%
Groen	30.066	m2	76%
Water	-	m2	0%
Verkeer	1.000	m2	3%
	39.627	m2	100%

Fasering (aanname)

Bouwrijpmaken	2014
Woonrijpmaken	2014
Verkoop	2015

Kosten (aanname)

Bouw- en woonrijp maken		€	36	per m2
Planvoorbereidingskosten (POK)	10%	€	3,60	per m2
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VUT)	12%	€	4,32	per m2
Verkoopkosten			1,5%	over koopsom VON
Algemene kosten, winst en risico			10%	
Aankoopkosten			2%	BTW belaste levering

Variabelen (aanname)

Rekenrente	5,00%
Stijging van de opbrengsten	0%
Stijging van de kosten	2%

Havenfrontgebouw

Appartement goedkoop (tot € 181.000)	41	stuks		
Appartement middelduur (€ 181.000 - € 285.000)	50	stuks		
Appartement duur (> € 285.000)	16	stuks		
Voorzieningen: horeca	500	m2		
Voorzieningen: winkelruimte	2000	m2		
Parkeren appartementen	1	per woning	=>	107 stuks
Parkeren voorzieningen	4	per 100m2 BVO	=>	100 stuks
Oppervlakte per parkeerplaats	25,88	m2		

Taxatie appartementen en voorzieningen

Type	*Aantal*	*Bouw-jaar*	*BVO m2*	*BVO m2 totaal*	*Inhoud m3*	*VON per m2 BVO*	*Huurwaarde per m2*	*Huurwaarde*	*Kap faktor*	*Taxatie ex BTW*	*Taxatie VON*	*Taxatie VON totaal*
Appartement goedkoop	41	2015	80	3280	240	€ 1.900,00					€ 152.000,00	€ 6.232.000,00
Appartement middelduur	50	2015	115	5750	345	€ 1.800,00					€ 207.000,00	€ 10.350.000,00
Appartement duur	16	2015	150	2400	450	€ 1.900,00					€ 285.000,00	€ 4.560.000,00
Parkeren appatementen*	1	2012	2769	2769	7477	€ -					€ -	€ -
Winkelruimte	1	2015	2000	2000	6000		€ 200,00	€ 400.000,00	12,5	€ 5.000.000,00	€ 6.050.000,00	€ 6.050.000,00
Horeca	1	2015	500	500	1500		€ 200,00	€ 100.000,00	12,5	€ 1.250.000,00	€ 1.512.500,00	€ 1.512.500,00
Parkeren voorzieningen	1	2012	2588	2588	6988		€ 48	€ 125.200,00	12,5	€ 1.565.000,00	€ 1.893.650,00	€ 1.893.650,00
												€ 30.598.150,00

* 1 parkeerplaats per appartement is bij de waarde van de appartementen inbegrepen

Bouwexploitatie

					verkoop		stiko excl. btw				residueel		
nr	omschrijving	Aantal	bvo m2	inhoud m3	VON/m2	VON	m3prijs	akwr	tot incl btw	totaal incl. BTW	incl. BTW	excl. BTW	totaal
1	Appartement goedkoop	41	80	240	€ 1.900	€ 152.000	€ 350	25%	€ 529	€ 127.050	€ 24.950	€ 20.619,83	€ 845.413,22
2	Appartement middelduur	50	115	345	€ 1.800	€ 207.000	€ 350	25%	€ 529	€ 182.634	€ 24.366	€ 20.136,88	€ 1.006.844,01
3	Appartement duur	16	150	450	€ 1.900	€ 285.000	€ 375	25%	€ 567	€ 255.234	€ 29.766	€ 24.599,69	€ 393.595,04
4	Parkeren appartementen (half verdiept)	1	2769	7477	€ -	€ -	€ 200	25%	€ 303	€ 2.261.711	€ -2.261.711	€ 1.869.183,00-	€ 1.869.183,00-
5	Winkelruimte	1	2000	6000	€ 3.025	€ 6.050.000	€ 300	25%	€ 454	€ 2.722.500	€ 3.327.500	€ 2.750.000,00	€ 2.750.000,00
6	Horeca	1	500	1500	€ 3.025	€ 1.512.500	€ 300	25%	€ 454	€ 680.625	€ 831.875	€ 687.500,00	€ 687.500,00
7	Parkeren voorzieningen (half verdiept met betaalsysteem)	1	2588	6988	€ -	€ 1.893.650	€ 228	25%	€ 345	€ 2.409.674	€ -516.024	€ 426.466,00-	€ 426.466,00-
8	Planschade												€ 250.000,00-
													€ 3.137.703,27

Berekening residuele grondwaarde

Opbrengsten	2013	2014	2015	2016	Totaal
Opbrengst verkoop woningen en voorzieningen	€ -	€ -	€ 3.137.703,27		€ 3.137.703,27
Stijging van de opbrengsten	€ -	€ -	€ -		€ -
Totaal	€ -	€ -	€ 3.137.703,27	€ -	€ 3.137.703,27

Kosten	2013	2014	2015	2016	Totaal
Verkoopkosten			€ 458.972,25		€ 458.972,25
Bouw- en woonrijp maken		€ 1.427.870,00			
Planvoorbereidingskosten (POK)		€ 142.787,00			
Voorbereiding, toezicht en uitvoering (VUT)		€ 171.344,40			
Subtotaal	€ -	€ 1.742.001,40	€ 458.972,25	€ -	€ 2.200.973,65
Stijging van de kosten	€ -	€ 34.840,03	€ 18.542,48	€ -	€ 53.382,51
Totaal	€ -	€ 1.776.841,43	€ 477.514,73	€ -	€ 2.254.356,16

Saldo	2013	2014	2015	2016	Totaal
	€ -	€ 1.776.841,43-	€ 2.660.188,54	€ -	€ 883.347,12

Contante waarde saldo	2013	2014	2015	2016	Totaal
	€ -	€ 1.692.229,93-	€ 2.412.869,43	€ -	€ 720.639,50

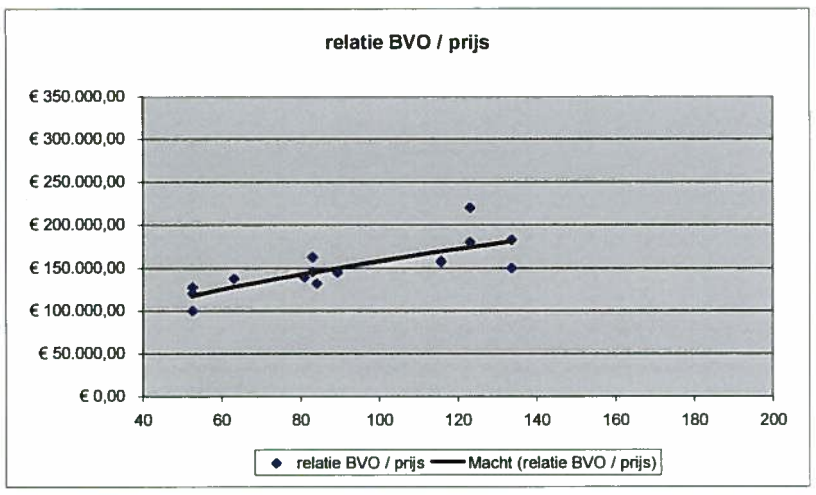
Contante waarde totaal	**€ 720.639,50**		
Minus: algemene kosten, winst en risico	**€ 72.063,95**		
	€ 648.575,55		
Minus: aankoopkosten	**€ 12.971,51**		
Residuele grondwaarde	**€ 635.604,04**	**€ 16,04**	**per m2**
Residuele grondwaarde (afgerond)	**€ 636.000,00**	**€ 16,05**	**per m2**

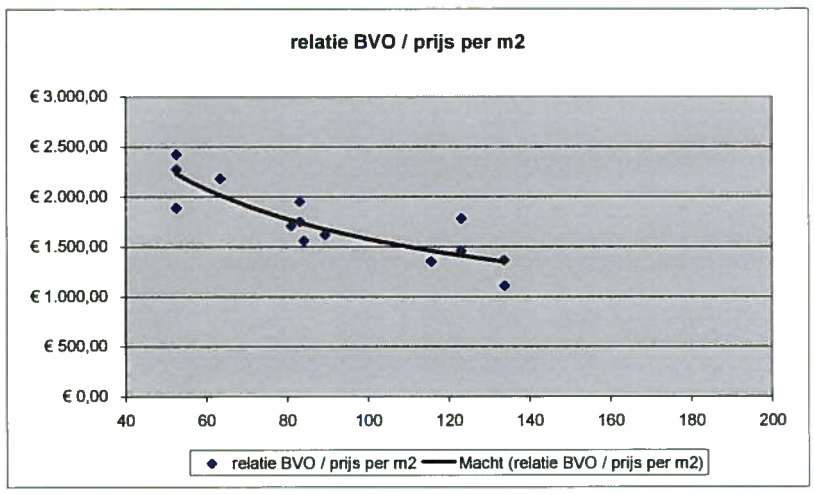
Verdeling naar eigenaar			
Gemeente Almere	20.922	ca	€ 335.791,05
De Staat	18.705	ca	€ 300.208,95
	39.627	ca	€ 636.000,00

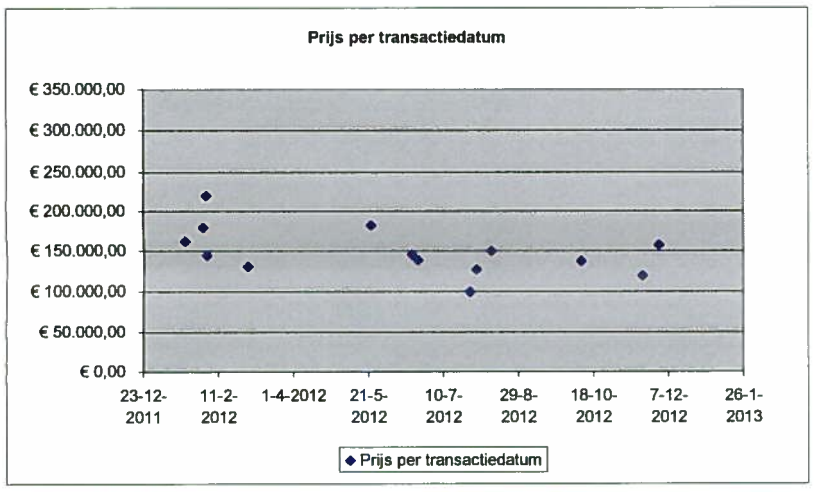
Verdeling naar perceel			
Almere B 2027 ged.	10.941,00	ca	€ 175.599,36
Almere B 2028 ged.	18.705,00	ca	€ 300.208,95
Almere B 7178 ged.	1.065,00	ca	€ 17.092,89
Almere B 7179 ged.	8.680,00	ca	€ 139.311,08
Almere N 6121 ged.	40,00	ca	€ 641,99
Almere B 6048 ged.	196,00	ca	€ 3.145,73
	39.627,00	ca	€ 636.000,00

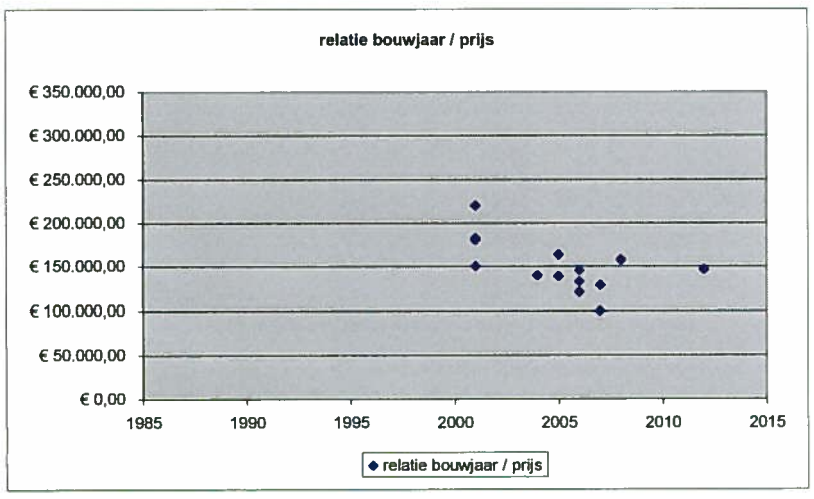
6.5. Referenties

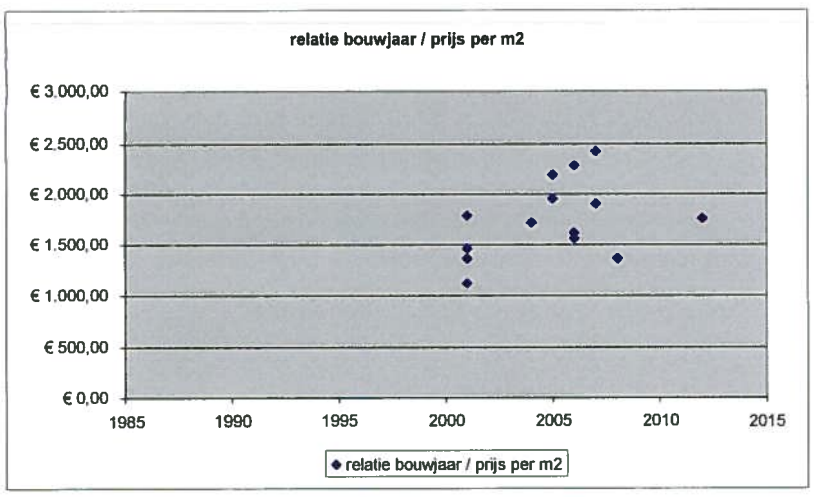
ALMERE BUITEN (bouwjaar vanaf 2000)



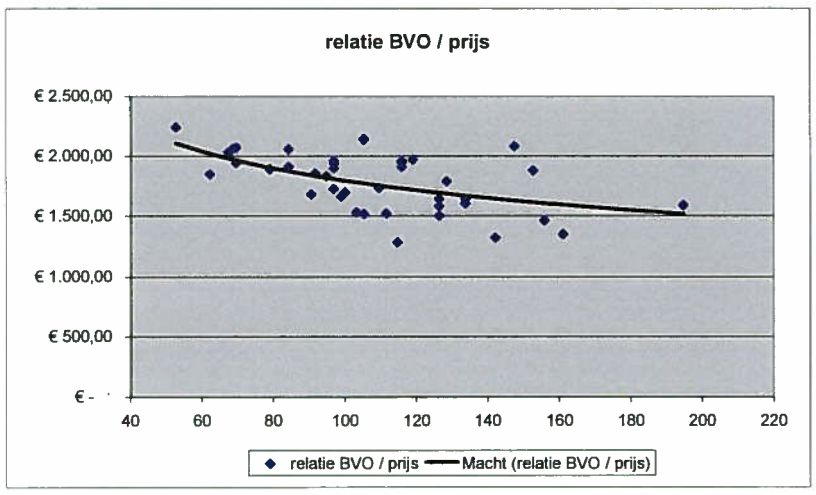


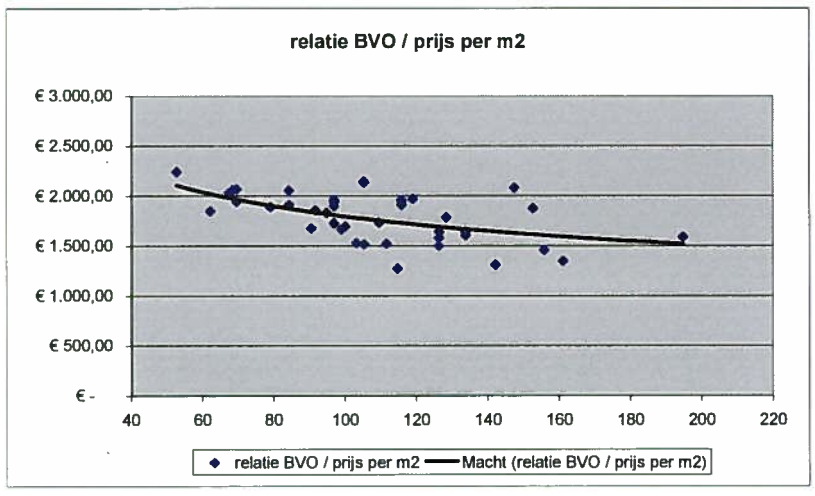


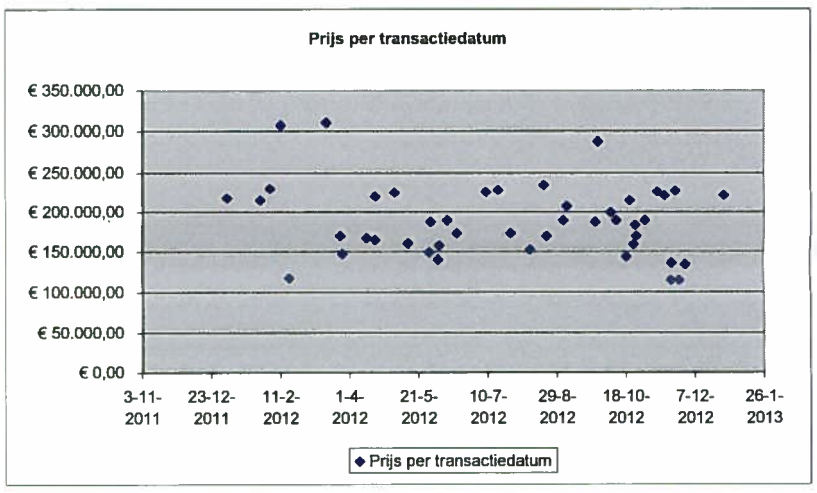


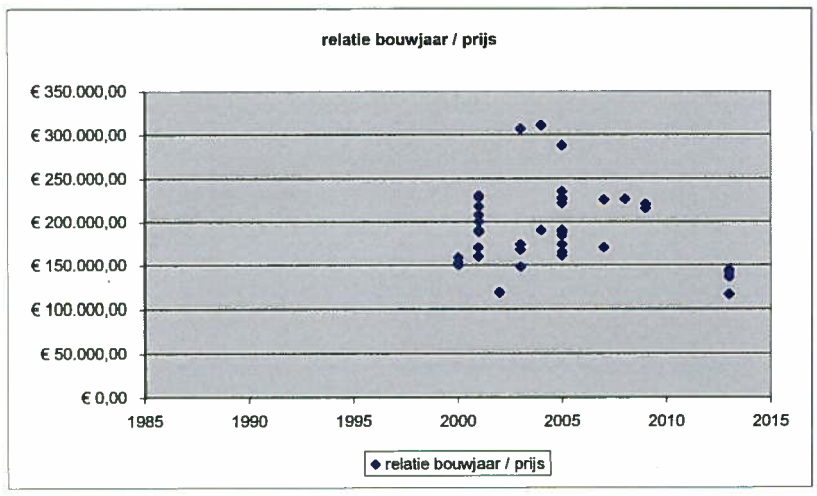


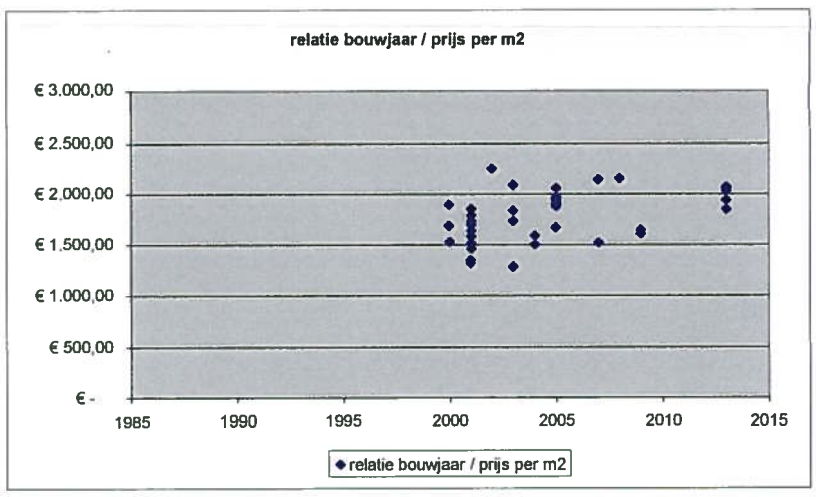
ALMERE STAD (bouwjaar vanaf 2000)











Referenties Almere Buiten

	Adres			Type	Woon oppervlakte	BVO	Inhoud	Hoogte	Bouwjaar	Transactie datum	Transactieprijs		GO /m2	BVO / m2
Berlijnstraat	106	1334 CT	Almere	Portiekflat	81	85	225	2,78	1986	4-10-2012	€ 133.000,00	€	1.641,98	€ 1.559,88
Berlijnstraat	84	1334 CT	Almere	Portiekflat	75	79	180	2,40	1986	16-11-2012	€ 130.000,00	€	1.733,33	€ 1.646,67
Berlijnstraat	76	1334 CT	Almere	Portiekflat	81	85	225	2,78	1986	20-9-2012	€ 135.000,00	€	1.666,67	€ 1.583,33
G.A. Overdijkinkstraat	112	1333 HW	Almere	Bovenwoning	74	78	200	2,70	1988	26-9-2012	€ 134.500,00	€	1.817,57	€ 1.726,69
G.A. Overdijkinkstraat	126	1333 HW	Almere	Portiekflat	73	77	210	2,88	1989	28-9-2012	€ 121.000,00	€	1.657,53	€ 1.574,66
J.T.P. Bijhouwerhof	33	1333 HN	Almere	Portiekflat	74	78	230	3,11	1989	30-8-2012	€ 140.000,00	€	1.891,89	€ 1.797,30
Rosarium	69	1338 MS	Almere	Portiekflat	63	66	210	3,33	1990	2-7-2012	€ 90.000,00	€	1.428,57	€ 1.357,14
Rosarium	81	1338 MS	Almere	Portiekflat	63	66	210	3,33	1990	13-7-2012	€ 90.000,00	€	1.428,57	€ 1.357,14
Rosarium	127	1338 MV	Almere	Portiekflat	74	78	235	3,18	1990	2-10-2012	€ 128.000,00	€	1.729,73	€ 1.643,24
Rosarium	71	1338 MS	Almere	Portiekflat	72	76	215	2,99	1990	1-11-2012	€ 128.000,00	€	1.777,78	€ 1.688,89
Clingendaallaen	93	1333 VD	Almere	Portiekflat	59	62	180	3,05	1992	29-3-2012	€ 116.000,00	€	1.966,10	€ 1.867,80
Clingendaallaen	99	1333 WD	Almere	Portiekflat	72	76	215	2,99	1992	24-7-2012	€ 96.750,00	€	1.343,75	€ 1.276,56
Clingendaallaen	107	1333 WD	Almere	Portiekflat	72	76	215	2,99	1992	27-12-2012	€ 96.750,00	€	1.343,75	€ 1.276,56
Clingendaallaen	137	1333 WE	Almere	Galerijflat	70	74	210	3,00	1992	29-1-2012	€ 96.750,00	€	1.382,14	€ 1.313,04
Clingendaallaen	63	1333 WC	Almere	Portiekflat	79	83	235	2,97	1992	6-12-2012	€ 103.500,00	€	1.310,13	€ 1.244,62
Noordeinde	305	1334 BP	Almere	Galerijflat	87	92	235	2,70	1992	11-6-2012	€ 125.000,00	€	1.436,78	€ 1.364,94
Globeplein	52	1334 BV	Almere	Portiekflat	80	84	220	2,75	1992	25-10-2012	€ 130.000,00	€	1.625,00	€ 1.543,75
Zuideinde	37	1334 BX	Almere	Portiekflat	77	81	215	2,79	1992	16-11-2012	€ 127.000,00	€	1.649,35	€ 1.566,88
Noordeinde	331	1334 BP	Almere	Portiekflat	77	81	215	2,79	1992	22-3-2012	€ 132.000,00	€	1.714,29	€ 1.628,57
Zuideinde	71	1334 BX	Almere	Portiekflat	77	81	215	2,79	1992	14-2-2012	€ 130.500,00	€	1.694,81	€ 1.610,06
Noordeinde	273	1334 BN	Almere	Portiekflat	113	119	305	2,70	1992	7-11-2012	€ 139.000,00	€	1.230,09	€ 1.168,58
Globeplein	46	1334 BV	Almere	Portiekflat	105	111	290	2,76	1992	10-10-2012	€ 140.000,00	€	1.333,33	€ 1.266,67
Siennastraat	141	1339 CW	Almere	Portiekflat	68	72	190	2,79	1996	24-8-2012	€ 125.000,00	€	1.838,24	€ 1.746,32
Siennastraat	193	1339 CW	Almere	Portiekflat	69	73	180	2,61	1996	20-1-2012	€ 129.000,00	€	1.869,57	€ 1.776,09
Sepiastraat	24	1339 ER	Almere	Portiekflat	73	77	220	3,01	1996	24-8-2012	€ 123.000,00	€	1.684,93	€ 1.600,68
Siennastraat	145	1339 CW	Almere	Portiekflat	68	72	190	2,79	1996	1-3-2012	€ 125.000,00	€	1.838,24	€ 1.746,32
Siennastraat	1449	1339 CW	Almere	Portiekflat	68	72	190	2,79	1996	1-3-2012	€ 127.000,00	€	1.867,65	€ 1.774,26
Voorjaarstraat	1	1335 CT	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	31-8-2012	€ 136.000,00	€	1.743,59	€ 1.656,41
Voorjaarstraat	13	1335 CT	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	5-1-2012	€ 137.000,00	€	1.756,41	€ 1.668,59
Voorjaarstraat	48	1335 CV	Almere	Portiekflat	74	78	210	2,84	1998	10-2-2012	€ 138.000,00	€	1.864,86	€ 1.771,62
Voorjaarstraat	38	1335 CV	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	16-11-2012	€ 138.000,00	€	1.769,23	€ 1.680,77
Voorjaarstraat	15	1335 CT	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	3-9-2012	€ 138.000,00	€	1.769,23	€ 1.680,77
Voorjaarstraat	54	1335 CV	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	13-11-2012	€ 138.000,00	€	1.769,23	€ 1.680,77
Voorjaarstraat	20	1335 CT	Almere	Portiekflat	78	82	220	2,82	1998	3-4-2012	€ 138.000,00	€	1.769,23	€ 1.680,77
Voorjaarstraat	49	1335 CV	Almere	Portiekflat	78	82	210	2,69	1998	1-6-2012	€ 138.000,00	€	1.769,23	€ 1.680,77
Voorjaarstraat	6	1335 CT	Almere	Portiekflat	78	82	210	2,69	1998	14-4-2012	€ 140.000,00	€	1.794,87	€ 1.705,13
Passiebloemweg	41	1338 TT	Almere	Galerijflat	75	79	225	3,00	1999	5-11-2012	€ 129.000,00	€	1.720,00	€ 1.634,00
Puerto Ricostraat	81	1339 KR	Almere	Maisonnette	127	134	350	2,76	2001	11-8-2012	€ 150.000,00	€	1.181,10	€ 1.122,05
Puerto Ricostraat	69	1339 KR	Almere	Maisonnette	127	134	365	2,87	2001	23-5-2012	€ 182.500,00	€	1.437,01	€ 1.365,16
Isla Margaritastraat	37	1339 ML	Almere	Portiekflat	117	123	325	2,78	2001	1-2-2012	€ 180.000,00	€	1.538,46	€ 1.461,54
Isla Margaritastraat	109	1339 MN	Almere	Maisonnette	117	123	316	2,70	2001	3-2-2012	€ 220.000,00	€	1.880,34	€ 1.786,32
Palembangweg	70	1335 HK	Almere	Galerijflat	77	81	235	3,05	2004	23-6-2012	€ 139.000,00	€	1.805,19	€ 1.714,94
Frans Pietstraat	6	1336 CA	Almere	Bovenwoning	60	63	165	2,75	2005	10-10-2012	€ 138.000,00	€	2.300,00	€ 2.185,00
Palembangweg	72	1335 HK	Almere	Galerijflat	79	83	225	2,85	2005	20-1-2012	€ 162.500,00	€	2.056,96	€ 1.954,11
Flipjestraat	16	1336 BB	Almere	Portiekflat	50	53	135	2,70	2006	20-11-2012	€ 120.000,00	€	2.400,00	€ 2.280,00
Daan Hoeksemastraat	107	1336 BJ	Almere	Galerijflat	80	84	218	2,73	2006	1-3-2012	€ 131.750,00	€	1.646,88	€ 1.564,53
Daan Hoeksemastraat	109	1336 BJ	Almere	Galerijflat	85	89	240	2,82	2006	3-2-2012	€ 145.000,00	€	1.705,88	€ 1.620,59
Daan Hoeksemastraat	5	1336 BH	Almere	Benedenwoning	50	53	135	2,70	2007	28-7-2012	€ 100.000,00	€	2.000,00	€ 1.900,00
Daan Hoeksemastraat	15	1336 BH	Almere	Portiekflat	50	53	147	2,94	2007	1-8-2012	€ 127.500,00	€	2.550,00	€ 2.422,50
Tom Welsstraat	16	1336 CP	Almere	Maisonnette	110	116	300	2,73	2008	1-12-2012	€ 157.500,00	€	1.431,82	€ 1.360,23
Olivier B. Bommelhof	40	1336 AH	Almere	Benedenwoning	79	83	222	2,81	2012	19-6-2012	€ 146.000,00	€	1.848,10	€ 1.755,70
					4025	4237					€ 6.761.500,00			

Alle appartementen

Aantal	51	51		51
Gemiddelde oppervlakte	79	83	Gemiddeld per appartement	€ 132.578,43
Gemiddeld prijs per m2	€ 1.679,88	€ 1.595,88		

Bouwjaar na 2000

	1208	1272		€ 2.099.750,00
Aantal	14	14		14
Gemiddelde oppervlakte	120	114	Gemiddeld per appartement	€ 149.982,14
Gemiddeld prijs per m2	€ 1.738,20	€ 1.651,29		

Referenties Almere Stad

	Adres			Type	Woon oppervlakte	BVO	Inhoud	Hoogte	Bouwjaar	Transactie datum	Transactieprijs	GO / m2	BVO / m2
Plan Hagevoort	x	1328 LE	Almere	Portiekflat	59	62	148	2,51	2013	20-11-2012	€ 115.000,00	€ 1.949,15	€ 1.851,69
Plan Hagevoort	x	1328 LE	Almere	Portiekflat	59	62	148	2,51	2013	26-11-2012	€ 115.000,00	€ 1.949,15	€ 1.851,69
Plan Hagevoort	x	1328 LE	Almere	Portiekflat	59	62	148	2,51	2013	26-11-2012	€ 115.000,00	€ 1.949,15	€ 1.851,69
Holbeinstraat	79	1328 TT	Almere	Portiekflat	50	53	130	2,60	2002	17-2-2012	€ 118.000,00	€ 2.360,00	€ 2.242,00
El Grecostraat	191	1328 ST	Almere	Galerijflat	66	69	175	2,65	2013	1-12-2012	€ 135.000,00	€ 2.045,45	€ 1.943,18
El Grecostraat	215	1328 ST	Almere	Galerijflat	64	67	170	2,66	2013	21-11-2012	€ 137.000,00	€ 2.140,63	€ 2.033,59
El Grecostraat	199	1328 ST	Almere	Galerijflat	65	68	175	2,69	2013	5-6-2012	€ 141.000,00	€ 2.169,23	€ 2.060,77
El Grecostraat	195	1328 ST	Almere	Galerijflat	66	69	175	2,65	2013	19-10-2012	€ 144.000,00	€ 2.181,82	€ 2.072,73
Renoirstraat	78	1328 PR	Almere	Maisonnette	109	115	275	2,52	2003	27-3-2012	€ 147.500,00	€ 1.353,21	€ 1.285,55
Marga Klompehof	63	1314 WP	Almere	Portiekflat	86	91	230	2,67	2000	10-8-2012	€ 152.500,00	€ 1.773,26	€ 1.684,59
Jacob van Ruysdaelstraat	124	1318 NS	Almere	Portiekflat	75	79	223	2,97	2000	29-5-2012	€ 149.375,00	€ 1.991,67	€ 1.892,08
Vincent van Goghstraat	108	1328 AA	Almere	Portiekflat	100	105	275	2,75	2001	24-10-2012	€ 159.900,00	€ 1.599,00	€ 1.519,05
Esplanade	33	1315 TB	Almere	Portiekflat	80	84	210	2,63	2005	14-5-2012	€ 161.000,00	€ 2.012,50	€ 1.911,88
Jacob van Ruysdaelstraat	96	1318 NR	Almere	Portiekflat	98	103	270	2,76	2000	5-6-2012	€ 158.000,00	€ 1.612,24	€ 1.531,63
Koetsierbaan	225	1315 SP	Almere	Galerijflat	80	84	224	2,80	2005	18-6-2012	€ 173.500,00	€ 2.168,75	€ 2.060,31
Paul Kleestraat	88	1328 HJ	Almere	Galerijflat	92	97	250	2,72	2003	14-4-2012	€ 167.500,00	€ 1.820,65	€ 1.729,62
Govert Flinckstraat	42	1318 KL	Almere	Bovenwoning	95	100	250	2,63	2001	26-3-2012	€ 170.000,00	€ 1.789,47	€ 1.700,00
Velaszquezstraat	16	1328 WB	Almere	Portiekflat	94	99	264	2,81	2005	20-4-2012	€ 165.000,00	€ 1.755,32	€ 1.667,55
Boomgaardweg	89	1326 CV	Almere	Portiekflat	87	92	240	2,76	2001	22-8-2012	€ 170.000,00	€ 1.954,02	€ 1.856,32
Koetsierbaan	171+P	1315 SN	Almere	Portiekflat	92	97	250	2,72	2005	25-10-2012	€ 184.000,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00
Paul Kleestraat	152	1328 HL	Almere	Galerijflat	90	95	240	2,67	2003	27-7-2012	€ 173.500,00	€ 1.927,78	€ 1.831,39
Koetsierbaan	203+P	1315 SN	Almere	Portiekflat	92	97	250	2,72	2005	26-9-2012	€ 188.000,00	€ 2.043,48	€ 1.941,30
Hengelostraat	112	1324 GZ	Almere	Portiekflat	135	142	365	2,70	2001	30-5-2012	€ 188.000,00	€ 1.392,59	€ 1.322,96
Koetsierbaan	243	1315 SP	Almere	Portiekflat	92	97	250	2,72	2005	1-11-2012	€ 190.000,00	€ 2.065,22	€ 1.961,96
Paul Kleestraat	58	1328 HH	Almere	Maisonnette	120	126	340	2,83	2004	3-9-2012	€ 190.000,00	€ 1.583,33	€ 1.504,17
Boomgaardweg	85	1326 CV	Almere	Bovenwoning	104	109	250	2,40	2001	11-10-2012	€ 190.000,00	€ 1.826,92	€ 1.735,58
Koetsierbaan	227	1315 SP	Almere	Portiekflat	92	97	250	2,72	2005	11-6-2012	€ 190.000,00	€ 2.065,22	€ 1.961,96
Forum	69	1315 TH	Almere	Bovenwoning	106	112	300	2,83	2007	26-10-2012	€ 170.000,00	€ 1.603,77	€ 1.523,58
Boomgaardweg	43	1326 CT	Almere	Portiekflat	120	126	350	2,92	2001	7-10-2012	€ 200.000,00	€ 1.666,67	€ 1.583,33
Grootzeil	270	1319 DS	Almere	Bovenwoning	127	134	345	2,72	2009	27-1-2012	€ 215.000,00	€ 1.692,91	€ 1.608,27
Grootzeil	328	1319 DS	Almere	Bovenwoning	127	134	345	2,72	2009	20-4-2012	€ 220.000,00	€ 1.732,28	€ 1.645,67
Koetsierbaan	183	1315 SB	Almere	Galerijflat	110	116	297	2,70	2005	15-11-2012	€ 221.250,00	€ 2.011,36	€ 1.910,80
Koetsierbaan	207+P	1315 SN	Almere	Galerijflat	110	116	297	2,70	2005	28-12-2012	€ 221.500,00	€ 2.013,64	€ 1.912,95
Grootzeil	334	1319 DS	Almere	Bovenwoning	127	134	345	2,72	2009	21-10-2012	€ 215.000,00	€ 1.692,91	€ 1.608,27
Hengelostraat	135	1324 GZ	Almere	Maisonnette	153	161	475	3,10	2001	3-1-2012	€ 217.500,00	€ 1.421,57	€ 1.350,49
Forum	65	1315 TG	Almere	Portiekflat	100	105	290	2,90	2007	4-5-2012	€ 225.000,00	€ 2.250,00	€ 2.137,50
Koetsierbaan	283+P	1315 SR	Almere	Galerijflat	110	116	297	2,70	2005	23-11-2012	€ 227.000,00	€ 2.063,64	€ 1.960,45
Koetsierbaan	265+P	1315 SR	Almere	Galerijflat	110	116	297	2,70	2005	10-11-2012	€ 226.000,00	€ 2.054,55	€ 1.951,82
Charlotte van Pallandtlaan	66	1328 BH	Almere	Bovenwoning	120	126	325	2,71	2001	5-9-2012	€ 207.500,00	€ 1.729,17	€ 1.642,71
Koetsierbaan	245	1315 SP	Almere	Portiekflat	113	119	315	2,79	2005	20-8-2012	€ 234.500,00	€ 2.075,22	€ 1.971,46
Fellinilaan	76	1325 VN	Almere	Portiekflat	148	156	444	3,00	2001	18-7-2012	€ 228.000,00	€ 1.540,54	€ 1.463,51
Grootzeil	348	1319 DS	Almere	Bovenwoning	100	105	263	2,63	2008	9-7-2012	€ 225.750,00	€ 2.257,50	€ 2.144,63
Hengelostraat	101	1324 GZ	Almere	Portiekflat	122	128	329	2,70	2001	3-2-2012	€ 230.000,00	€ 1.885,25	€ 1.790,98
Koetsierbaan	297	1315 SR	Almere	Portiekflat	145	153	410	2,83	2005	28-9-2012	€ 287.000,00	€ 1.979,31	€ 1.880,34
Noorderplassenweg	40	1316 VS	Almere	Portiekflat	140	147	400	2,86	2003	11-2-2012	€ 307.000,00	€ 2.192,86	€ 2.083,21
Noorderplassenweg	62	1316 VT	Almere	Benedenwoning	185	195	575	3,11	2004	15-3-2012	€ 310.000,00	€ 1.675,68	€ 1.591,89
					4674	4920			.		€ 8.675.775,00		

Aantal	46	46	46
Gemiddelde oppervlakte	102	107	Gemiddeld per appartement € 188.603,80
Gemiddeld prijs per m2	€ 1.856,18	€ 1.763,37	