

ADVIESRAPPORT INBRENGWAARDE

3e herziening

A1 Bedrijvenpark te Deventer

Gemeente Deventer

4 MAART 2020



Contactpersoon

ING. P.W.E.M. VAN HASSEL
Register-
Taxateur/Vastgoedadviseur

T +31 627061818
M +31 627061818
E erik.vanhassel@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	6
1.1	Opdrachtgever	6
1.2	Opdrachtnemer / Register-Taxateur	6
1.3	Objectiviteit en onafhankelijkheid	7
1.4	Dienstverlening	7
1.5	Vereisten NRVT deels buiten toepassing	7
1.6	Het vastgoed	8
1.7	Aanleiding en doel	8
1.8	Waarderingsgrondslag	9
1.9	Taxatiestandaard	9
1.10	Inspectie	9
1.11	Waardepeildatum	10
1.12	Informatiebronnen	10
1.13	Aanpassing op het concept adviesrapport	10
1.14	Plausibiliteit	11
1.15	Verantwoording en aansprakelijkheden	11
2	UITGANGSPUNTEN	12
2.1	Algemene uitgangspunten	12
2.2	Bijzondere uitgangspunten	13
3	A1 BEDRIJVENPARK	14
3.1	Ligging en begrenzing	14
3.2	Kadastrale informatie	14
3.3	Erfdienstbaarheden, verplichtingen, overige lasten	15
3.4	Privaatrechtelijke beperkingen	15
3.5	Gebruik gronden	15
3.6	Quota, productierechten en milieueffecten	16
3.7	Milieuzaken	16
3.8	Toekomstig ruimtegebruik	16

3.9	Programma	16
3.10	Gesloopte opstallen	17
3.11	Grondeigenaren en te verwerven gronden	17
4	WAARDERING	18
4.1	Inbrengwaarde	18
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	18
4.3	Inbrengwaarde	19
4.4	Complex	19
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid	19
4.6	Bodem- en grondwaterverontreinigingen	20
4.7	Waarderingsgrondslag	20
4.8	Waarderingsmethode	20
4.8.1	Vergelijkingsmethode	20
4.8.2	Residuele methode	20
4.9	Verzoening	21
4.10	Schattingsonzekerheid	21
5	MARKTANALYSE	22
5.1	Agrarische grond	22
5.2	Opstallen	22
5.3	Openbare ruimte	22
5.4	Delen van tuinen	22
6	COMPARATIEVE BENADERING	23
6.1	Marktonderzoek	23
6.2	Waarde ruwe bouwgrond	24
7	RESIDUELE BENADERING	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Exploitatiegebied	25
7.3	Fasering	25
7.4	Parameters	25
7.5	Kosten grondexploitatie	26
7.6	Opbrengsten grondexploitatie	27
7.7	Complexwaarde	28
8	INBRENGWAARDE	29

8.1	Waardebepaling verzoening	29
8.2	Grondslagen	29
8.3	Inbrengwaarde per eigenaar	30

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 PLANGEBIED	31
BIJLAGE 2 GESLOOPT EN TE SLOPEN OPSTALLEN	32
BIJLAGE 3 SCHATTING COMPLEXWAARDE	33
BIJLAGE 4 INBRENGWAARDE PER PERCEEL	34
BIJLAGE 5 INBRENGWAARDE PER EIGENAAR	35
BIJLAGE 6 TAXATIE GEBOUWD VASTGOED	36
BIJLAGE 7 REGELING PLANKOSTEN	37
COLOFON	38

1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtgever

Naam: Gemeente Deventer

Contactpersoon: Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Mevrouw J. ter Veer

Adres: Postbus 5000

Woonplaats: 7400 GC Deventer

Hierna genoemd: opdrachtgever.

Op 26 augustus 2019 is door opdrachtgever aan Arcadis Nederland B.V. schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit adviesrapport.

De opdracht betreft een volledige taxatie. Dat houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daaraan stellen.

1.2 Opdrachtnemer / Register-Taxateur

Register-Taxateur: Ing. P.W.E.M. van Hassel RT

Bedrijf: Arcadis Nederland B.V.

Ingeschreven in register: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT285503781

Register-Taxateur: Ir. S. Benus MRICS RT RRV

Bedrijf: Arcadis Nederland B.V.

Ingeschreven in register: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT521974176
RICS Registerd Valuer onder nummer 6507415

Hierna tezamen ook: Register-Taxateur.

Planeconoom C.J.P. Swinkels

Bedrijf: Arcadis Nederland B.V.

Hierna tezamen ook: Deskundigen.

1.3 Objectiviteit en onafhankelijkheid

Register-Taxateur verklaart het volgende:

- Dat hij voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.
- Dat hij de kennis, de vaardigheden en het inzicht heeft om de opdracht vakbekwaam uit te voeren.
- Dat bij het uitvoeren van de opdracht is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals die zijn opgesteld door het NRVT en te vinden op www.nrvt.nl.
- Dat hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
- Dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, in welke hoedanigheid dan ook, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- Dat hij autonoom, onafhankelijk, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk de opdracht heeft uitgevoerd en dit adviesrapport heeft opgesteld.
- Dat aan de Register-Taxateur geen instructies gegeven zijn voor de opdracht, anders dan eventueel en/of expliciet als zodanig vermeld in dit adviesrapport.
- Dat het door de Register-Taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de geschatte waarde.

1.4 Dienstverlening

Gemeente Deventer wenst tot verdere ontwikkeling over te (laten) gaan van de locatie A1 Bedrijvenpark. Het gaat daarbij om de ontwikkeling van een agrarisch gebied naar een bedrijventerrein.

Niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband met het verhalen van kosten op derden is door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld, wat herzien dient te worden.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is de raming van de waarde van de gronden, (artikel 6.2.3 a en b). De gemeente Deventer heeft deskundigen opdracht verstrekt om een onafhankelijke schatting van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen conform artikel 6.13 lid 1 c. e.v. Wro.

Deze dienstverlening betreft een Wettelijke Taxatie. Op basis van de wet- en regelgeving en jurisprudentie moet worden afgeweken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

1.5 Vereisten NRVT deels buiten toepassing

De uitvoering van deze professionele taxatiedienst (PTD) is gebaseerd op regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, gebaseerd op en voortvloeiende uit de Wet ruimtelijke ordening en de onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak en ongeschreven regels van best-practice in advisering wat betreft het schatten van inbrengwaarden en op het gebied van onteigeningsleer.

Verwezen wordt naar het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019, pagina 6 van het reglement en de toelichting op pagina 9.

In het reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Het schatten van de Inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVT.

Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, en de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor het betreffende vastgoed toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders en de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de reglementen van het NRVT.

De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de Register-Taxateur bij de uitvoering van deze opdracht, gelden hiervoor niet allemaal of niet per definitie, een en ander zoals hiervoor en hierna nog nader (wordt) omschreven. Dit neemt niet weg dat de Register-Taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van schatten, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVT voorstaan.

Bij afwijking is, zoveel als door de Register-Taxateur nodig geacht, het principe van Comply and Explain aangehangen.

1.6 Het vastgoed

Beschrijving: A1 Bedrijvenpark

Locatie: Het exploitatieplangebied ter grootte van bijna 120 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.

Te taxeren belang: Inbrengwaarde.

1.7 Aanleiding en doel

Aanleiding: De gemeente Deventer is voornemens het plangebied aangeduid als A1 Bedrijvenpark verder tot ontwikkeling te brengen.

Doel: Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1o Wro inzake het plangebied A1 Bedrijvenpark te Deventer.

Taxatie-technisch benadert taxateur de opdracht als een volledige en nieuwe taxatie in termen zoals de NRVT die als zodanig lijkt voor te staan.

1.8 Waarderingsgrondslag

Bij de schatting van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan.

De gronden binnen het exploitatiegebied zijn naast de gemeente Deventer in handen van verschillende eigenaren.

Van de gemeente hebben de deskundigen vernomen dat er sprake is van zelfrealisatie, behoudens de gronden voor de infrastructuur en grondwallen. De daarvoor benodigde percelen grond zullen door de gemeente verworven worden op onteigeningsbasis. Indien minnelijke verwerving uitblijft, zal overgegaan worden tot daadwerkelijke onteigening zelf.

In dit geval geeft artikel 6.13, lid 5 Wro aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald.

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.

1.9 Taxatiestandaard

Deze opdracht is uitgevoerd conform de meest recente internationaal geldende taxatiestandaard van TEGoVA (bekend als EVS), achtste editie uit 2016.

Register-Taxateur verklaart op de hoogte te zijn van de reglementen NRVT en heeft gehandeld overeenkomstig en in de geest van de inhoud.

De Register-Taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze Taxatiestandaard.

1.10 Inspectie

Het vastgoed is door de Register-Taxateur bezocht op 27 augustus 2019 in aanwezigheid van de opdrachtgever.

Er heeft voor geen enkel getaxeed vastgoed een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn vanaf de straatzijde bezichtigd en zo ook de omgeving van het gebied.

Met geen van de mogelijke belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

Vanwege de aard van de opdracht heeft taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk geacht.

Bij de inspectie van het vastgoed heeft de Register-Taxateur een goede indruk gekregen van het vastgoed en de directe omgeving.

1.11 Waardepeildatum

Als waardepeildatum voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Nu de parameters in de Herziening van het Exploitatieplan alle zijn bepaald per 1 januari 2020, is in dit rapport die datum ook aangehouden als waardepeildatum.

Als de waardepeildatum in de tijd later ligt dan de datum van inspectie, wordt ervan uitgegaan dat tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

Bij Register-Taxateur zijn geen omstandigheden bekend of voorzienbaar, die een wezenlijke verandering van de waarde (kunnen) veroorzaken.

1.12 Informatiebronnen

De Register-Taxateur heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de onderstaande bronnen, ontvangen van opdrachtgever of eigenaar van het vastgoed. Informatie uit openbare bronnen is door de Register-Taxateur zelf opgevraagd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Concept Exploitatieplan A1 Bedrijvenpark	Opdrachtgever	Ja
Boekwaarde	Opdrachtgever	Ja
Onderbouwing van kosten	Opdrachtgever	Ja
Diverse onderzoeken	Opdrachtgever	Ja

De schatting van de waarde is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van het vastgoed en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden.

De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de Deskundige zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd. Deze informatie is vervolgens als uitgangspunt gehanteerd.

De Register-Taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

De Register-Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

1.13 Aanpassing op het concept adviesrapport

Er zijn door de opdrachtgever op basis van dit concept adviesrapport geen opmerkingen geplaatst die aanpassing van dit adviesrapport noodzakelijk hebben gemaakt.

1.14 Plausibiliteit

Doordat deze opdracht door twee onafhankelijk tot elkaar staande Register-Taxateurs is uitgevoerd, wordt voldaan de vereisten van aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de uitgevoerde werkzaamheden.

1.15 Verantwoording en aansprakelijkheden

Conformiteit

Taxateurs zijn geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en voeren hun werkzaamheden uit conform de reglementen.

Het NRVT is het centrale register van gekwalificeerde vastgoedtaxateurs. De geregistreerde taxateurs werken op basis van eenduidige beroeps- en gedragsregels die aansluiten bij de Nederlandse en internationale eisen.

Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze opdracht is het tuchtrecht van de betrokken branchevereniging van toepassing.

Arcadis Nederland B.V. beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering conform de eisen die het AMA daaraan stelt. Register-Taxateur verklaart dat hij ten tijde van deze opdracht onder de dekking valt.

Aansprakelijkheid

Arcadis Nederland B.V. zal slechts aansprakelijkheid aanvaarden ten opzichte van opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld en slechts ten aanzien van de door Arcadis vervaardigde originele exemplaren, afgedrukt op origineel papier en voorzien van paraaf van de deskundige(s).

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, dit ter beoordeling van de Deskundigen, kunnen geen rechten worden ontleend.

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Geldigheidsduur

Deze schatting heeft een geldigheidsduur van zes maanden na datum van ondertekening.

Te allen tijde geldt dat indien sprake is van ingrijpende economische, ruimtelijke of andersoortige wijziging van omstandigheden ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de tekenende Register-Taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

Gebruik adviesrapport

Dit adviesrapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Afzonderlijke onderdelen van dit adviesrapport kunnen niet los van elkaar worden gebruikt. Niets uit dit adviesrapport mag worden gepubliceerd, vermenigvuldigd of opgeslagen in een (digitaal) bestand zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Arcadis Nederland B.V.

Arcadis aanvaardt geen aansprakelijkheid indien van het voorgaande wordt afgeweken.

Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening van Arcadis zijn de Algemene Voorwaarden en Uitgangspunten – Arcadis Nederland BV 2011 van toepassing.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Algemene uitgangspunten

Een algemeen uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk voor de Register-Taxateur is om te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie.

Titelonderzoek

In het kader van deze opdracht is kennisgenomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering.

Voor zover bij Register-Taxateur bekend, zijn er verder geen andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers.

Toestand van de opstallen

Indien het vastgoed opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze opdracht beoordeeld. De beoordeling is daarom geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Indien het vastgoed beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt Register-Taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het vastgoed opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze opdracht beoordeeld. De beoordeling is daarom geen technisch onderzoek.

Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld.

Bij de schatting worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Roerende zaken

Alle roerende zaken in het vastgoed, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door de Register-Taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze opdracht heeft de Register-Taxateur geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid.

Ten tijde van de samenstelling van dit adviesrapport waren bij de Register-Taxateur geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging.

De Register-Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het vastgoed nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld.

Uitgangspunt voor deze opdracht is dat het vastgoed functioneel geschikt is voor het beoogde toekomstige gebruik.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het vastgoed is gelegen of via de site van ruimtelijke plannen.

Als uitgangspunt voor deze opdracht dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De Register-Taxateur heeft in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd.

Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

Publiekrechtelijke vereisten

De publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn door de Register-Taxateur niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen is geen onderzoek verricht. Register-Taxateur veronderstelt dat het vastgoed voldoet aan alle van overheidswege gestelde eisen en bepalingen en dat deze, indien noodzakelijk, vernieuwd (kunnen) worden.

Valuta en omzetbelasting

Alle bedragen zijn in euro's, aangeduid als €, exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering

Het vastgoed is niet ingemeten.

Oppervlakten van gedeelten van percelen zijn door de opdrachtgever bepaald en verstrekt aan Deskundigen.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten zijn niet van toepassing op deze opdracht.

3 A1 BEDRIJVENPARK

3.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt ten zuiden van de stad Deventer en rijksweg A1 en ten westen van de spoorlijn Deventer-Zutphen. Aan de zuidzijde ligt het dorp Epse. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Molbergsteeg (zie rood vierkant hieronder).



De begrenzing van het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Aan de noordwestzijde van het bestemmingsplan zijn gronden nodig voor de verbreding van de snelweg A1. Daar ligt de grens van het exploitatiegebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan.

Van het exploitatiegebied worden die bebouwde gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, of die ook overigens niet te kwalificeren zijn als 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Behalve de gronden met aangewezen bouwplannen (het uitgeefbare gebied) omvat het exploitatieplangebied de voorziene primaire openbare ruimte. Dit betreft de gronden waar verkeersfuncties, groen, natuur- en watercompensatie voorzien zijn. Hiertoe behoort ook de bufferzone met grondwal aan de zuidzijde van het exploitatiegebied. Deze is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Secundaire openbare ruimte is onderdeel van het uitgeefbaar gebied. (bron: Exploitatieplan A1 Bedrijvenpark derde herziening)

In het plangebied liggen diverse woningen en opstallen die gehandhaafd blijven.

3.2 Kadastrale informatie

De grootte van het plangebied is berekend aan de hand van een lijnenbestand in een geografisch informatie systeem (GIS). Tussen de gemeten en berekende grootte van de (gedeeltelijke) percelen blijken verschillen te zijn.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'A1 Bedrijvenpark 2020' is het plangebied aangepast. De reden hiervoor is dat, door het vaststellen van het Tracébesluit voor verbreding van de A1 de ruimte voor het bedrijvenpark aan de noord- en westzijde iets wordt ingeperkt. Met het bestemmingsplan 'A1 Bedrijvenpark 2020' wordt aangesloten op de grenzen van het Tracébesluit. Het exploitatiegebied wordt er iets kleiner door. Ook op andere plekken is aanleiding het exploitatiegebied iets te verkleinen.

Opdrachtgever heeft voor het exploitatieplan de volgende oppervlakte gemeten.

Eigenaar	Oppervlakte
	01-01-2020
Gemeente Deventer	457.217 m ²
Derden	741.279 m ²
Totale gemeten exploitatiegebied	1.198.496 m²

Bij de berekening van de inbrengwaarde is uitgegaan van de gemeten oppervlakte van het plangebied, totaal groot 1.198.496 m².

3.3 Erfdienstbaarheden, verplichtingen, overige lasten

Er is door de Deskundigen geen nader onderzoek uitgevoerd naar mogelijk verder met het vastgoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij dergelijke rechten worden gevestigd.

Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

3.4 Privaatrechtelijke beperkingen

Er is geen onderzoek uitgevoerd naar privaatrechtelijke beperkingen.

Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

3.5 Gebruik gronden

Het is de Deskundigen niet bekend of de getaxeerde gronden en gebouwen in pacht, huur of gebruik zijn gegeven aan derden.

Uitgangspunt voor deze taxatie is dan ook dat alle gronden en gebouwen vrij van pacht, huur of gebruik zijn.

3.6 Quota, productierechten en milieueffecten

Deskundigen hebben geen expliciete kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan.

In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (uitgangspunt van afwezigheid).

3.7 Milieuzaken

Deskundigen hebben de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Bodemloket;
- Gemeente.

Uit deze bronnen is niet gebleken dat er sprake is van verontreiniging van de onroerende zaak.

Deskundigen hebben tijdens het bestuderen van het exploitatieplan 3e herziening geen aanwijzingen aangetroffen die deden vermoeden dat er sprake zou kunnen zijn van verontreiniging.

3.8 Toekomstig ruimtegebruik

Conform het exploitatieplan en de bijbehorende exploitatieopzet is het ruimtegebruik als volgt ingedeeld:

Element	grootte	procentueel
Netto plangebied	1.198.496 m ²	100,0%
Uitgeefbaar	603.023 m ²	50,3%
Openbaar gebied, groen en water	595.473 m ²	49,7%

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

3.9 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 2 opgenomen.

Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

¹ Exploitatiegebied

Programma	betreft	grootte
Bedrijventerrein	uitgeefbaar	599.021 m ²
Woningen	1 vrije kavel	1.092 m ²
Woonwagenlocatie	1 locatie	2.910 m ²
Totaal		603.023 m²

Tabel 2 Programma

3.10 Gesloopte opstallen

In de periode 2012-2019 is in het kader van en vooruitlopend op de ontwikkeling van A1 Bedrijvenpark door de gemeente een aantal opstallen gesloopt. De gemeente heeft informatie verstrekt welke opstallen het betreft en de kosten die daarmee gepaard gingen.

De kosten zijn in de berekening van de inbrengwaarde verdisconteerd.

3.11 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De gemeente wenst de volgende percelen te verwerven.

De percelen voor de visuele afscherming (de grondwal)

Op de percelen, zoals aangegeven op de Kaart Inrichtingsplan (Bijlage 1.1) is een bufferzone inclusief een visuele afscherming geprojecteerd in de vorm van een grondwal (ook wel aarden wal genoemd). De aanleg van deze grondwal dient te hebben plaatsgevonden voordat bouwactiviteiten starten. Vanaf de derde herziening geldt dit alleen nog voor fase 2, aangezien de grondwal in fase 1 is afgerond.

Voor zover de ondergrond van grondwal in fase 2 niet reeds eigendom van de gemeente is (ten tijde van de derde herziening is circa 20% gemeentelijk eigendom), is deze op de Kaart te verwerven percelen aangeduid als te verwerven gronden onder de aanduiding 'grondwal'.

Aangezien de eigendom van de ondergrond van deze geprojecteerde grondwal in fase 2 verdeeld is over meer eigenaren en niet gewaarborgd is dat de integrale aanleg voor wat betreft fase 2 zal zijn gerealiseerd voor de geplande start van de bouw, zal de gemeente in ieder geval ten aanzien van deze gronden zelf actief pogingen tot minnelijke verwerving van die gronden doen zonedig gevolgd door het nemen van een onteigeningsbesluit.

Hoofdinfrastructuur

Voor fase 2 is rekening gehouden met verwerving van de hoofdinfrastructuur. Rekenend vanuit het geactualiseerde Kaart Inrichtingsplan is, ten tijde van de derde herziening, circa 30% van deze grond verworven. Onteigening in fase 2 is in verband met de fasering, zoals gewijzigd in de derde herziening, aan de orde indien verwerving niet op minnelijke wijze slaagt.

4 WAARDERING

4.1 Inbrengwaarde

Opdracht is het schatten van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in verband met artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per een nader te bepalen peildatum voor het exploitatieplan A1 Bedrijvenpark, derde herziening.

Tot de inbrengwaarde worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend 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.

Sub a. en b.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Sub c.

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, pacht en gebruik worden geleverd.

Sub d.

Deze kosten zijn buiten beschouwing gelaten omdat deze door de gemeente apart geraamd en in de exploitatieopzet opgenomen zijn.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

Zelfrealisatie, geen sprake van onteigening

De realisatie van A1 Bedrijvenpark gaat uit van het principe van zelfrealisatie.

In het exploitatieplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat elke eigenaar zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt, de nutsvoorzieningen laat aanleggen en de openbare voorzieningen aanlegt, met uitzondering van de hoofdinfrastructuur en grondwal (aan te leggen in opdracht van de gemeente).

Gemeente verwerft alleen die gedeelten die nodig zijn voor infrastructurele werken, zoals wegen en grondwallen.

Indien er geen sprake is van onteigening c.q. zelfrealisatie wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (ow), welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde.

Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f ow, kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

- de gebruikswaarde ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten;
- de complexwaarde waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken.

Overige gevallen

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 ow. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de ow, wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 ow, beter bekend onder de term 'volledige schadeloosstelling'.

Gronden benodigd voor infrastructurele werken worden actief door de gemeente verworven tegen volledige schadeloosstelling.

4.3 Inbrengwaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

4.4 Complex

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is, welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, als de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden.

Uit de begrenzing van het exploitatiegebied volgt dat de gronden daarbinnen als één geheel in exploitatie gebracht worden. Tevens hebben de gronden binnen het exploitatiegebied grotendeels dezelfde bestemming en voorzien in dezelfde functie.

Op basis van de functionele en ruimtelijke samenhang en de financiële samenhang doordat de gronden tezamen zijn opgenomen in het exploitatieplan zijn Deskundigen van mening dat er sprake is van één complex.

4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Deskundigen hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.

Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van dergelijke gronden.

4.6 Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhoudende taxatieopdracht heeft door deskundigen geen feitelijk onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater.

Opdrachtgever heeft meegedeeld dat in het oostelijke gedeelte een voormalige vuilstort lag op gemeentelijk eigendom. Deze is functioneel gesaneerd, het betreffende werk is al uitgevoerd. De saneringskosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

4.7 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is beoordeeld op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde, de hoogste van deze twee.

Het betreft een uitleglocatie met een agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde de reeds vigerende (uit te werken) bedrijfsbestemming. Deze waarde ligt hoger dan de agrarische (gebruiks-)waarde als landbouwgrond.

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 aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc.

4.8 Waarderingsmethode

In de Wro is de waarderingsgrondslag voor het ramen van de inbrengwaarde vastgelegd in artikel 6.13 lid 5 Wro. Er zijn meerdere methoden om op grond van deze waarderingsgrondslag een waardering uit te voeren.

De inbrengwaarde kan worden vastgesteld met toepassing van de complexbenadering op basis van vergelijking maar ook op basis van een residuele methode.

De taxatie van de inbrengwaarde voor een exploitatieplan wordt bij voorkeur uitgevoerd zo kort mogelijk voor de vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan. Op die manier worden de meest actuele gegevens gebruikt door de deskundigen en is er zoveel als mogelijk (op basis van de bestemmingsplanvorm) duidelijkheid over de planinvulling.

4.8.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode, mits verantwoord toegepast, biedt de beste waarborg voor marktconformiteit en heeft daarom de voorkeur. Als een object (of het toekomstige ontwikkelprogramma) echter te uniek is, kan de waarde moeilijk op basis van directe vergelijking worden bepaald.

Voor een betrouwbare vergelijking dient getoetst te worden in hoeverre de gebruikte vergelijkingstransacties op voornoemde punten afwijken van het exploitatiegebied waarvoor de inbrengwaarde moet worden bepaald.

4.8.2 Residuele methode

De deskundigen dienen bij het schatten van de inbrengwaarde conform de residuele grondwaarde methode een zelfstandig oordeel te vormen over de te hanteren parameters, na te streven rendement, kosten en opbrengsten. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeente aangeleverde gegevens over de kosten en opbrengsten. Bij voorkeur zijn deze gegevens niet door de gemeente zelf maar door externe partijen opgesteld om zo een (extra) waarborg van onafhankelijkheid te hebben. De deskundigen kunnen om

moverende redenen afwijken van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Hier geldt dan wel een (extra) motiveringsplicht voor de deskundigen.

De op deze wijze bepaalde inbrengwaarde is specifiek voor het exploitatiegebied A1 Bedrijvenpark en geeft een betrouwbaar beeld gestoeld op de (potentiele) ontwikkelingsmogelijkheden.

4.9 Verzoening

In de conclusiefase komt de Register-Taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.10 Schattingsonzekerheid

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de Register-Taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Een schatting blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische benadering van de marktwaarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentie-transacties;
- algemene schattingson nauwkeurigheid.

Op basis van alle beschikbare, verstrekte en bestudeerde informatie is de schattingsonzekerheid beperkt tot de algemene schattingson nauwkeurigheid.

5 MARKTANALYSE

Op basis van vergelijkingstransacties en algemeen aanvaarde normen zijn de volgende marktwaarden getaxeerd op de waardepeildatum.

5.1 Agrarische grond

Deskundigen hebben marktonderzoek gepleegd naar de transacties van agrarische gronden in de regio Deventer. Transacties binnen het plangebied zijn buiten beschouwing gelaten omdat verondersteld wordt dat deze tot stand gekomen zijn op basis van de toekomstige niet-agrarische bestemming.

De marktwaarde van agrarische grond met voortgezet agrarisch gebruik ligt op maximaal € 8,00 per m².

Voor de taxatie van agrarische grond gelegen in het plangebied, uitgaande van voortgezet agrarisch gebruik, gaan de deskundigen uit van een marktwaarde van € 8,00 per m².

5.2 Opstallen

Binnen het exploitatiegebied liggen enkele opstallen. Gemeente voert geen actief grondbeleid om deze woningen te verwerven. Uitgangspunt is dat deze woningen gewaardeerd worden tegen marktwaarde.

Daarvoor zijn de historische koopprijzen geïndexeerd naar 1 januari 2020 en indien nodig gecorrigeerd voor de toegekende oppervlakte.

De indexatie heeft plaatsgevonden op basis van gepubliceerde kengetallen inzake de ontwikkeling van de gemiddelde woningwaarde in de regio Deventer door het CBS over de periode 1998 – 2020.

5.3 Openbare ruimte

De marktwaarde van de wegen, waterlopen en het landschappelijk plantsoen in het plangebied is door de deskundigen bepaald op een bedrag van € 1,00 de massa.

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn en blijven als openbare ruimte.

5.4 Delen van tuinen

De marktwaarde van delen van tuinen, waarbij de woning op een kleiner perceel gehandhaafd kan worden, is getaxeerd op 50% van de marktwaarde van woningbouwgrond die wel bebouwd kan worden.

Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn bij woningen en niet bebouwd kunnen worden.

6 COMPARATIEVE BENADERING

De ruwe bouwgrondwaarde van de onbebouwde agrarische percelen kan benaderd worden aan de hand van vergelijkingstransacties.

6.1 Marktonderzoek

Onderstaande projectmatige vergelijkingen geven een beeld van de waarde voor ruwe bouwgrond van vergelijkbare ontwikkelingen.

Plan	Bedrijvenpark H2O te Hattem
Taxatierapport opgesteld door	Steenhuijs Grondzaken B.V.
Peildatum	01-01-2018
Ligging	A28 en A50 / Zuiderzeestraatweg / Voskuilerdijk
Bestemmingsplan status	Vastgesteld 17-09-2018
Exploitatieplangebied	Oppervlakte bruto 57 ha Uitgeefbaar netto 51 ha
Uitgifteprijs bouwrijpe grond per peildatum	€ 135,- tot € 170,- per m ² k.k.
Laatst gerealiseerde prijs ruwe bouwgrond volgens taxatierapport	€ 17,- per m ² op 9 februari 2012
Referentietransacties ruwe bouwgrond in taxatierapport	€ 17,- tot € 45,- per m ²
Geschatte inbrengwaarde in taxatierapport	€ 20,- per m ²
Bijzonderheden gebleken uit taxatierapport	Geen
Uitgifteprijs bouwrijpe grond per 2019	€ 130,- tot € 170,- per m ² k.k.

Plan	Trade Port Noord te Venlo
Taxatierapport opgesteld door	Steenhuijs Grondzaken B.V.
Peildatum	01-01-2018
Ligging	Ten westen van de A73 en ten noorden van de A67
Bestemmingsplan status	Vastgesteld 28-11-2018
Exploitatieplangebied	Oppervlakte bruto 99 ha Uitgeefbaar netto 66 ha
Uitgifteprijs bouwrijpe grond per peildatum	€ 125,- tot € 135,- per m ² k.k.

Laatst gerealiseerde prijs volgens taxatierapport	€ 22,50 per m ² op 26 januari 2018
Referentietransacties ruwe bouwgrond in taxatierapport	€ 10,- tot € 23,- per m ²
Geschatte inbrengwaarde in taxatierapport	€ 23,- per m ²
Bijzonderheden gebleken uit taxatierapport	Geen
Uitgifteprijs bouwrijpe grond per 2019	€ 145,- per m ² k.k.

Plan	Foodpark te Veghel
Taxatierapport opgesteld door	Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
Peildatum	01-06-2018
Ligging	Ten zuiden van Veghel en ten oosten van de rijksweg A50
Bestemmingsplan status	Ontwerp 22-01-2019
Exploitatieplangebied	Oppervlakte bruto 00 ha Uitgeefbaar netto 40 ha
Uitgifteprijs bouwrijpe grond per peildatum	€ 120,- tot € 200,- per m ² k.k.
Laatst gerealiseerde prijs ruwe bouwgrond volgens taxatierapport	€ 20,- per m ² op 17 december 2012
Referentietransacties ruwe bouwgrond in taxatierapport	€ 18,- tot € 25,- per m ²
Geschatte inbrengwaarde in taxatierapport	€ 22,50 per m ²
Bijzonderheden gebleken uit taxatierapport	Geen
Uitgifteprijs bouwrijpe grond in 2019	€ 130,- tot € 180,- per m ² k.k.

6.2 Waarde ruwe bouwgrond

Tussen de waardepeildata van bovenvermelde referenties en de waardepeildatum 1 januari 2020 voor het onderhavige plan zijn zowel de uitgifteprijsen als de kosten voor bouwrijp maken gestegen.

De kostenindex tussen januari 2018 en januari 2020 is circa van 115 naar 125 gestegen, een stijging van circa 8,5%.

Gezien de in orde van grootte gelijke stijging van de uitgifteprijsen en de kosten bouwrijp maken is het residu van deze twee kengetallen nagenoeg gelijk gebleven.

Uit bovenvermelde plannen blijkt dat de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerreinen ligt tussen € 22,50 en € 27,- per m².

7 RESIDUELE BENADERING

7.1 Algemeen

Een eigenaar van de grond zal altijd de hoogste waarde voor zijn grond willen ontvangen. Als de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van gronden op basis van het nieuwe programma hoger is dan de huidige waarde op basis van het huidige bestemmingsplan, zal de eigenaar altijd opteren voor de complexwaarde.

De complexwaarde is bepaald op basis van een opgesteld grond- en vastgoedexploitatie. De complexwaarde (inbrengwaarde van de grond) is het resultaat van een sluitende grondexploitatie.

De door de gemeente aangeleverde kosten en opbrengsten ten behoeve van de grondexploitatie zijn door de deskundigen getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast. Hierbij is rekening gehouden met de planfase waarin het project zich bevindt.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en de onderbouwing van de residuele benadering van de complexwaarde nader toegelicht en wordt ter nadere onderbouwing verwezen naar Bijlage 3.

7.2 Exploitatiegebied

Op de in Bijlage 1 opgenomen kaart zijn de in exploitatie te nemen plandelen opgenomen. Het exploitatiegebied is groot circa 120 ha waarvan uitteefbaar circa 60,3 ha.

7.3 Fasering

Op basis van huidige inzichten is dat het bedrijvenpark eind 2028 geheel is uitgegeven. Per heden is circa 16,7 ha uitgegeven, resteert circa 43,6 ha in een periode van 9 jaar; gemiddeld circa 4,8 ha grond per jaar.

7.4 Parameters

Rendement

Naar huidige inzichten houden we in de totale grondexploitatie rekening met een rendement van 7% op de grondexploitatie.

Kostenstijging

Voor de kostenstijging gaan we uit van 2,0% per jaar tot einde looptijd van de exploitatie.

Opbrengstenstijging

De periode waarover de residuele grondwaarde wordt berekend is dusdanig lang dat fluctuaties in de economie, en daarmee fluctuaties in de waarde van vastgoed redelijkerwijs te verwachten is. Ook uit analyses van voorgaande perioden zijn fluctuaties geconstateerd.

Voor de bepaling van de residuele grondwaarde is daarom vanuit voorzichtigheidsprincipe geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging.

7.5 Kosten grondexploitatie

A Complexwaarde grond

De complexwaarde van de grond is de waarde van de grond bij een sluitende grondexploitatie. Deskundigen hebben de complexwaarde per 1 januari 2020 bepaald.

Bij enkele percelen is de huidige waarde hoger dan de complexwaarde, deze zijn tegen de hogere waarde ingebracht.

Daarnaast is rekening gehouden met 1% bijkomende verwervingskosten.

B Sloopkosten

De gerealiseerde en de nog te realiseren sloopkosten zijn opgenomen in de boekwaarde. Er zijn in het exploitatiegebied diverse opstallen aanwezig die de komende jaren gesloopt gaan worden.

Bij de begroting van de sloopkosten is rekening gehouden met "normale" hoeveelheden asbest.

C Onderzoekskosten

Er is een specificatie beschikbaar van de gemaakte onderzoekskosten en een inschatting gemaakt van de nog te maken onderzoekskosten op basis de door de opdrachtgever verstrekte gegevens.

D Kosten bodemsanering en grondwerken

Er wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans, de vrijkomende grond wordt in het gebied verwerkt en er hoeven geen kosten afvoer grond meegenomen te worden.

Opdrachtgever heeft meegedeeld dat in het oostelijke gedeelte een voormalige vuilstort lag op gemeentelijk eigendom. Deze is functioneel gesaneerd, het betreffende werk is al uitgevoerd en de saneringskosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Daarnaast is het uitgangspunt dat er verder geen bodemsanering plaats dient te vinden.

F Kosten bouw- en woonrijp maken

De bouwwaarde van de gemaakte kosten is aangeleverd door de gemeente en van de nog te maken kosten is een onderbouwde raming ontvangen. Als gevolg van de verkoop van een grote kavel is de raming naar beneden bijgesteld ten opzichte van de 2e herziening.

De gehanteerde kengetallen en bedragen zijn door ons getoetst op basis van de aangegeven hoeveelheden en aannemelijk bevonden.

G Bijzonder kosten

Er zijn geen kosten tijdelijk beheer begroot.

H Kosten milieu, archeologische voorzieningen

Er moet nog nader archeologisch onderzoek plaatsvinden, dus op dit moment is nog niet duidelijk of er nog kosten van maatregelen opgenomen dienen te worden.

I Plankostenscan

De plankosten zijn bepaald op basis van de ministeriele regeling van 30 januari 2017 inhoudende regels met betrekking de hoogte en begrenzing van de plankosten in het kader van publiekrechtelijk kostenverhaal middels een exploitatieplan.

Als Bijlage 7 is de ingevulde plankostenscan ter maximalisering van de plankosten opgenomen.

J Raming van de planschade

De gerealiseerde kosten planschade en de nog te realiseren kosten planschade conform de raming uit de planschade risicoanalyse is opgenomen.

K Bovenplanse kosten

Deze kosten maken onderdeel uit van de raming onder 7.5.5 en zijn door ons getoetst en aannemelijk bevonden.

L Kostenstijging

Uitgegaan wordt van een kostenstijging van 2% per jaar. Op basis daarvan is de kostenstijging begroot.

7.6 Opbrengsten grondexploitatie

A Uitgeefbare grond

De grondopbrengsten zijn bepaald op basis van de vastgestelde uitgifteprijsen door de gemeente.

Bedrijventerrein

Een gedeelte ter grootte van 166.670 m² is reeds verkocht voor € 24.731.000, gemiddeld € 148,38 per m². Voor de nog uit te geven grond is de koopprijs per m² exclusief btw als volgt vastgesteld:

Ligging	Grootte	Koopprijs ex btw
buitenrand	63.262 m ²	€ 135,00
middenterrein	267.415 m ²	€ 150,00
zichtlocaties	101.674 m ²	€ 167,50

Overig uitgeefbaar

In het plangebied ligt een bouwkaavel voor een woning, groot 1.092 m², uitgifteprijs begroot op € 190,- per m² k.k.

In het plangebied ligt een locatie voor een woonwagenkamp, groot 2.910 m², grondwaarde begroot op € 120,- per m² k.k.

C Subsidies

Opdrachtgever heeft informatie verstrekt over de reeds ontvangen subsidies die onverkort in de berekening zijn overgenomen.

D Opbrengstenstijging

Op basis van de parameters is de opbrengstenstijging begroot op 0% per jaar.

7.7 Complexwaarde

De complexwaarde voor A1 Bedrijvenpark is op basis van bovenvermelde gegevens en uitgangspunten begroot op afgerond € 39.300.000.

Per m² plangebied komt dit overeen met een gemiddelde waarde van afgerond € 30,00 k.k. exclusief btw.

8 INBRENGWAARDE

8.1 Waardebepaling verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, schat de Register-Taxateur voor het exploitatieplangebied van het project A1 Bedrijvenpark de ruwe bouwgrondprijs als inbrengwaarde per waardepeildatum van 1 januari 2020 op € 27,50 per vierkante meter voor alle in het exploitatieplan gelegen gronden.

Dit is het resultaat van de verzoening zoals die eerder in dit rapport wordt omschreven en dat maakt dat Register-Taxateur nu, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses overigens weer zijn, tot de finale waardering komt. De Register-Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

8.2 Grondslagen

Voor de taxatie van de inbrengwaarde dient een afweging gemaakt te worden tussen de marktwaarde bij voortgezet gebruik en complexwaarde. De hoogste van deze twee betreft de inbrengwaarde, zie ook paragraaf 4.3.

De marktwaarde voor agrarische onbebouwde grond ligt lager dan de complexwaarde, deze wordt dan ook ingebracht tegen complexwaarde.

De te handhaven openbare functies worden tegen € 1,- de massa ingebracht.

De marktwaarde van de opstallen in het gebied ligt aanzienlijk hoger dan de complexwaarde, deze worden tegen marktwaarde ingebracht.

8.3 Inbrengwaarde per eigenaar

In het plangebied zijn twee eigenaren te onderscheiden, gemeente Deventer en derden.

De inbrengwaarde exclusief btw en kosten koper per eigenaar is afgerond als volgt, zie ook Bijlage 5.

Eigenaar	oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente Deventer	457.217 m ²	€ 14.901.000,-
Zegge: VEERTIENMILJOEN NEGENHONDERD EENDUIZEND EURO		
Derden	741.279 m ²	€ 21.408.000,-
Zegge: EENENTWINTIGMILJOEN VIERHONDERD ACHTDUIZEND EURO		
Totale inbrengwaarde A1 Bedrijvenpark	1.198.496 m ²	€ 36.309.000,-
Zegge: ZESENDERTIGMILJOEN DRIEHONDERD NEGENDUIZEND EURO		

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in enkelvoud opgemaakt en getekend te 's-Hertogenbosch op 4 maart 2020.

De deskundigen,


Ing. P.W.E.M. van Hassel RT











Ir. S. Benus MRICS RT RRV

C.J.P. Swinkels

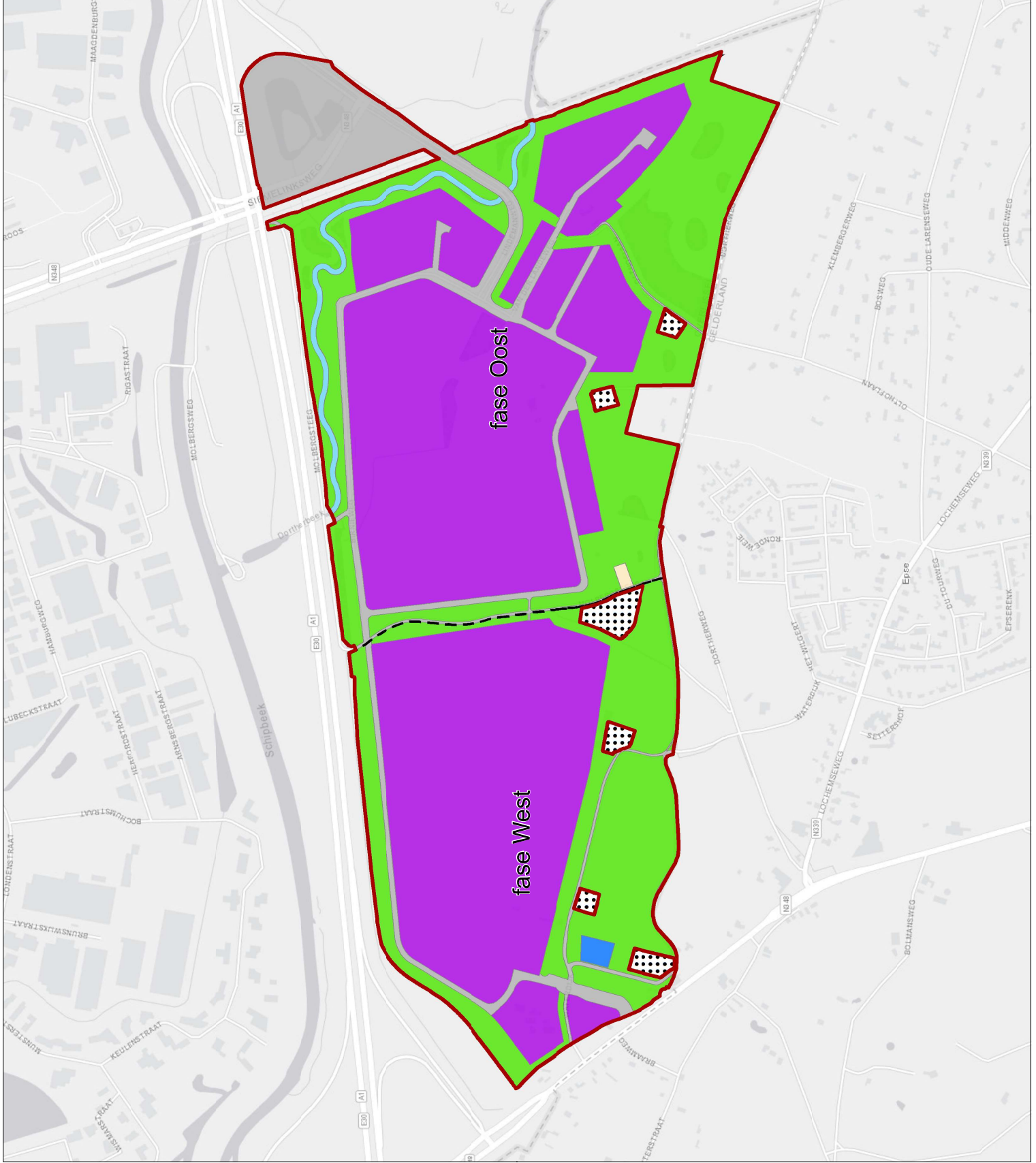

BIJLAGE 1 PLANGEBIED

A1 BEDRIJVENPARK GRONDGEBRUIK

Billage 1

- Legenda**
-  exploitatiegrens
 -  deelgebied
 -  valt buiten exploitatie
 - bestemming**
 -  Functie - Bedrijventerrein
 -  Functie - Groen
 -  Functie - Verkeer
 -  Functie - Water
 -  Functie - Wonen
 -  Functie - Woonwagenvanstandplaats




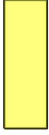


datum: 1 januari 2020
bron BGT ondergrond:
gelekd: Ruud Middendorp Team IBL
tekeningnr.: grondgebruik2020.mxd

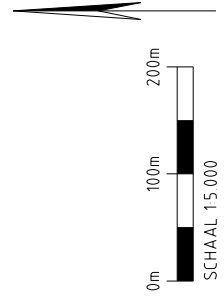
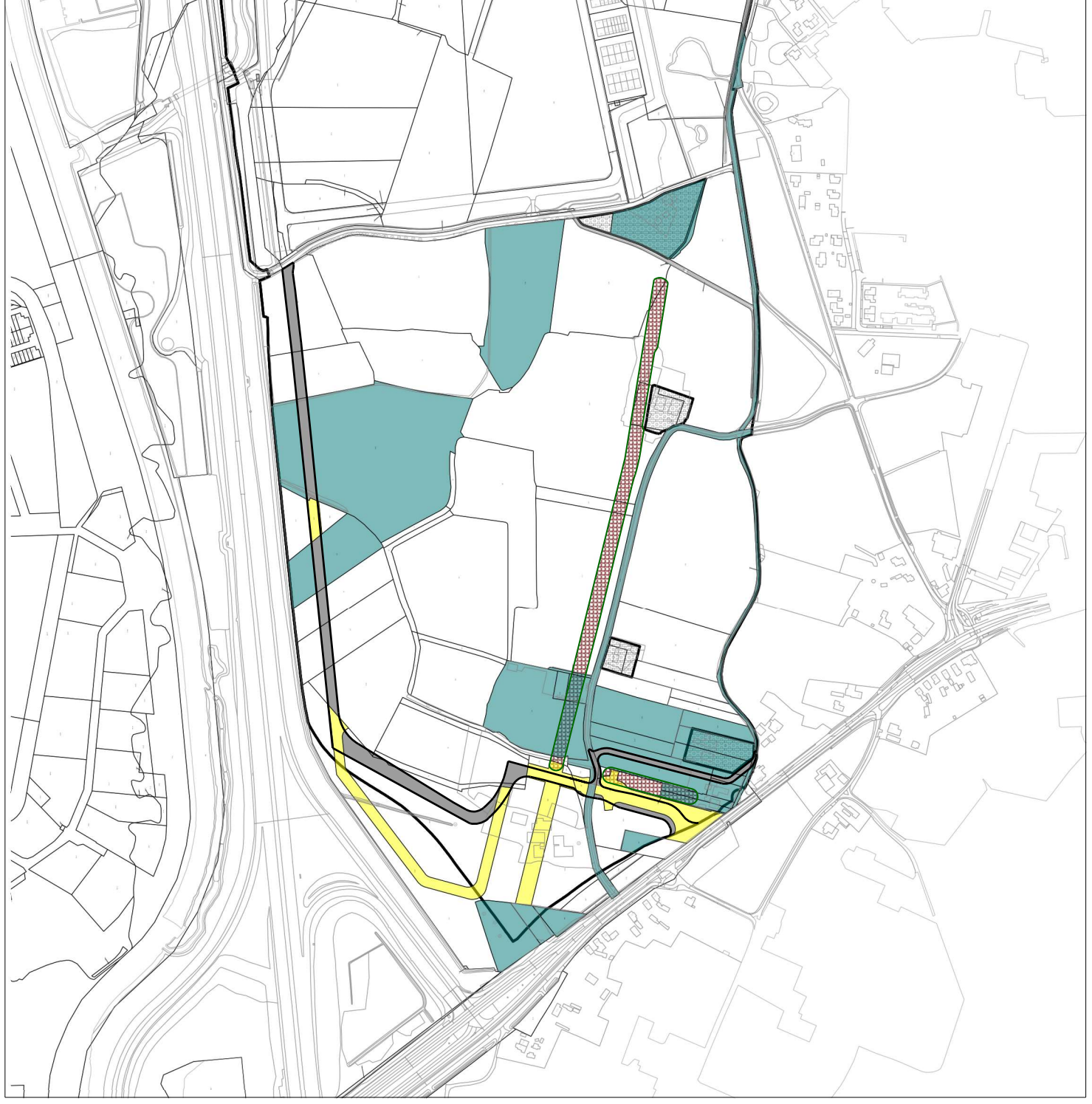


A1 BEDRIJVENPARK

Verwervingen West (per 1-1-2020)

LEGENDA

-  Valt buiten exploitatie
 -  Exploitatiegrens
 -  Eigendom gemeente Deventer
 -  Verworven door gemeente Deventer
t.b.v. hoofdinfrastructuur West
- GRONDGEBRUIK
-  Verkeer
 -  Grondwal



BIJLAGE 2 GESLOOPT EN TE SLOPEN OPSTALLEN

Gesloopt en nog te slopen vastgoed

Straat	huisnr.	opmerkingen	uitvoering
Olthoflaan	29	Woning 600 m3	2012
Olthoflaan	29	Bedrijfsgebouwen	2012
Olthoflaan	10-12	Opstallen 1100 m3	2012
Waterdijk	1A	Opstallen en verhardingen	2012
Olthoflaan	29	Stelpost begraven sloopafval	2013
Dortherweg	15	Boerderij (woning) 500 m3	2014
Dortherweg	17- 19	Boerderij (woning) 1200 m3	2014
Dortherweg	17- 19	Overige bedrijfsgebouwen 3300 m3	2014
Dortherweg	15	Voormalige boerderij (deels ingestort)	2015
Dortherweg	15	Overige bedrijfsgebouwen 3200 m3	2015
Molbergsteeg	2	Woning 500 m3 incl. overige opstallen en verhardingen	2017
Deventerweg	62	Woning 1200 m3 incl. schuren	2019
Waterdijk	1	Bedrijfsgebouwen 3500 m3	2019
Waterdijk	3	Woning 500 m3 incl. schuren	2019
Waterdijk	3	Achterliggend bedrijfsgebouw	2019
Waterdijk	5	Bedrijfsgebouwen 5400 m3	2019
Deventerweg	56	Woning 700 m3	2020
Deventerweg	56	Overige opstallen en verhardingen	2020
Deventerweg	58	Woning 300 m3 incl. schuurtje	2020
Deventerweg	60	Woning 300 m3 incl. schuurtjes	2020
Waterdijk	1	Woning	2020
Molbergsteeg	2	bouwrijpmaken nieuwe kavel	2021

Uitgangspunten:

- Normale hoeveelheden asbest voor opstallen uit de betreffende bouwperioden
- Normale hoeveelheden puin e.d. in de grond
- Geen rekening gehouden met asbesthoudende grond.

BIJLAGE 3 SCHATTING COMPLEXWAARDE

A1 Bedrijvenpark
Exploitatieplan derde herziening

opdrachtgever: Gemeente Deventer
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2020

variant: **Complexwaarde**

versie: februari 2020
opgesteld door: K. Swinkels
gecontroleerd door: E. van Hassel

RUIMTEGEBRUIK

Exploitatiegebied		1.198.496 m²	100,0%
Uitgeefbaar		603.023 m ²	50,3%
Openbaar gebied	berging	6.000 m ²	0,5%
	groen	412.123 m ²	34,4%
	subinfra	26.932 m ²	2,2%
	verkeer	137.773 m ²	11,5%
	water	12.645 m ²	1,1%

OVERZICHT KOSTEN

A	Complexwaarde grond	€ 39.300.200
B	Sloopkosten	€ 778.300
C	Onderzoekskosten	€ 3.136.600
D	Kosten bodemsanering	€ -
E	Nutsvoorzieningen	€ -
F	Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 23.103.800
G	Bijzondere kosten	€ -
H	Milieu, archeologie voorzieningen	€ -
I	Plankostenscan	€ 12.979.900
J	Raming van planschade	€ 49.100
K	Bovenplanse kosten	€ 2.071.100
L	Kostenstijging	€ 614.500
TOTALE KOSTEN		€ 82.033.500

OVERZICHT OPBRENGSTEN

A	Uitgeefbare grond	€ 90.970.700
B	Overige opbrengsten	€ -
C	Bijdrage / Subsidies	€ 6.397.900
D	Opbrengstenstijging	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN		€ 97.368.600

OPBRENGSTEN -/- KOSTEN € 15.335.100

A Rentekosten € 15.335.100-

SALDO OP: 31 december 2028 € -

NCW OP: 1 januari 2020 7,0% € -

A1 Bedrijvenpark
Exploitatieplan derde herziening



opdrachtgever: Gemeente Deventer
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2020

variant: **Complexwaarde**

versie: februari 2020
opgesteld door: K. Swinkels
gecontroleerd door: E. van Hassel

KOSTEN	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A Complexwaarde grond					€ 39.300.164
01 Inbreng complexwaarde	1.074.132	m ²	€ 29,89	€ 32.103.007	
02 Inbreng werkelijke waarde hoger complexwaarde	38.329	m ²	€ 177,62	€ 6.808.035	
03 Openbaar gebied blijft openbaar gebied	86.035	m ²	€ -	€ 11	
04 Vergoedingen	-	hec	€ -	€ -	
05 Bijkomende kosten	1%		€ 38.911.042,17	€ 389.110	
B Sloopkosten					€ 778.288
01 Gerealiseerde sloopkosten	1	post	€ 418.038	€ 418.038	
<i>Nog te realiseren kosten:</i>					
02 Sloopkosten	1	post	€ 360.250	€ 360.250	
C Onderzoekskosten					€ 3.136.554
01 Gerealiseerde onderzoekskosten	1	post	€ 2.281.729	€ 2.281.729	
<i>Nog te realiseren kosten:</i>					
02 nader te specificeren	1	post	€ 854.825,00	€ 854.825	
D Kosten bodemsanering					€ -
01 Zit in kosten bouw- en woonrijpmaken	1	post	€ -	€ -	
E Nutsvoorzieningen					€ -
01	1	post	€ -	€ -	
F Kosten bouw- en woonrijp maken					€ 23.103.794
01 Gerealiseerde kosten	1	post	€ 12.712.845	€ 12.712.845	
<i>Nog te realiseren kosten:</i>					
02 Hoofdinfrastructuur (zie onder K)	1	post	€ -	€ -	
03 Bouwrijp maken	1	post	€ 6.227.393	€ 6.227.393	
04 Woonrijp maken	1	post	€ 3.803.360	€ 3.803.360	
05 Groenvoorziening	1	post	€ 982.944	€ 982.944	
06 Nutsvoorzieningen	1	post	€ 498.850	€ 498.850	
07 Overige kosten (beheer, bluswatervoorz., mitigerende faunamaatregelen)	1	post	€ 264.000	€ 264.000	
08 correctie kosten infra als gevolg verkoop grote kavel	1	post	€ 1.385.598	€ 1.385.598	
G Bijzondere kosten					€ -
01					
H Milieu, archeologie voorzieningen					€ -
01					
I Plankostenscan					€ 12.979.899
01 Verwerving	1	post	€ 254.431	€ 254.431	
02 Stedenbouw	1	post	€ 1.225.204	€ 1.225.204	
03 Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 258.948	€ 258.948	
04 Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 8.254.949	€ 8.254.949	
05 Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 167.693	€ 167.693	
06 Communicatie	1	post	€ -	€ -	
07 Management	1	post	€ 1.955.232	€ 1.955.232	
08 Planeconomie	1	post	€ 863.442	€ 863.442	
J Raming van planschade					€ 49.130
01 Gerealiseerde kosten	1	post	€ 49.130,00	€ 49.130	
<i>Nog te realiseren kosten:</i>					
02 Planschade	1	post	€ -	€ -	+ P.M.
K Bovenplanse kosten					€ 2.071.129
01 Gerealiseerde kosten	1	post	€ 1.231.810,00	€ 1.231.810	
<i>Nog te realiseren kosten:</i>					
02 Hoofdinfrastructuur	1	post	€ 756.819,00	€ 756.819	
03 VTU	1	post	€ 82.500	€ 82.500	
L Kostenstijging					€ 614.510
01 Kostenstijging	1	post	€ 614.510,31	€ 614.510	

A1 Bedrijvenpark
Exploitatieplan derde herziening



opdrachtgever: Gemeente Deventer
projectnummer:
prijspeil: 1 januari 2020

variant: **Complexwaarde**

versie: februari 2020
opgesteld door: K. Swinkels
gecontroleerd door: E. van Hassel

OPBRENGSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Uitgeefbare grond	603.023				€ 90.970.713
01	Gerealiseerde opbrengsten <i>Nog uit te geven bedrijventerrein</i>	166.670	m ²	€ 148,38	€ 24.731.018,00	
02	Buitenrand	63.262	m ²	€ 135,00	€ 8.540.370	
03	Middenrand	267.415	m ²	€ 150,00	€ 40.112.250	
04	Zichtlocatie <i>Nog uit te geven overig terrein</i>	101.674	m ²	€ 167,50	€ 17.030.395	
05	Woonkavel	1.092	m ²	€ 190,00	€ 207.480	
06	Woonwagen	2.910	m ²	€ 120,00	€ 349.200	
B	Overige opbrengsten					€ -
C	Bijdrage / Subsidies					€ 6.397.852
01	Gerealiseerde bijdrage / subsidie <i>Nog te realiseren bijdrage / subsidies:</i>	1	post	€ 6.380.352,00	€ 6.380.352	
02		1	post	€ 17.500	€ 17.500	+ P.M.
D	Opbrengstenstijging					€ -
01	Opbrengstenstijging	1	post	€ -	€ -	

A1 Bedrijvenpark
Exploitatieplan derde herziening

onderdeel: fasering
opdrachtgever: Gemeente Deventer



Design & Consultancy
for natural and
built assets

versie: februari 2020
projectnummer:

FASERING

KOSTEN	TOTAAL	Boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A	100,0%	Complexwaarde grond	100,0%															
B	100,0%	Sloopkosten	30,0%	16,3%	6,0%	6,3%												
C	100,0%	Onderzoekskosten	9,0%	6,0%														
D	100,0%	Kosten bodemsanering	100,0%															
E	100,0%	Nutsvoorzieningen	100,0%															
F	100,0%	Kosten bouw- en woonrijp maken	11,2%	14,7%	3,8%	5,2%	5,5%	4,3%	0,3%									
G	100,0%	Bijzondere kosten	100,0%															
H	100,0%	Milieu, archeologie voorzieningen	100,0%															
I	100,0%	Plankosten	100,0%															
J	100,0%	Raming van planschade	100,0%															
K	100,0%	Bovenplanse kosten	7,5%	2,5%				30,5%										

OPBRENGSTEN

	TOTAAL	Boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A	100,0%	Uitgeefbare grond	26,00%	3,21%	3,31%	7,07%	6,84%	7,33%	6,84%	6,84%	5,37%							
B	100,0%	Overige opbrengsten	100,0%															
C	100,0%	Bijdrage / Subsidies	99,7%	0,27%														

	2021	Rente voor maximaal 7,5%					Rente voor maximaal 7,5%					Rente voor maximaal 2,0%					2033
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
UITGAASPOSTEN PER PERIODE REKENING																	
Bouwingsompost:																	
Eindkosten: 2021																	
FINANCIËRE VERLENING																	
TOTAAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033			
A	3.742,02	41.029	130,79	181,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10	190,10			
B	232,49	232,49															
C	1.139,67	2.211,70															
D																	
E																	
F	23.103,97	12.712,86	3.306,29	877,84	1.201,36	1.270,70	900,43	63,53									
G																	
H	12.073,02	12.073,02															
I	49,13	49,13															
J	2.071,17	1.201,80															
K	81.410,02	28.674,41	42.522,92	1.802,10	1.372,20	2.702,70	1.623,61	63,53									
L	1,12	1,12															
M	32,11	32,11															
N	504,02	504,02															
O																	
P	7,02	7,02															
TOTAAL	82.035,12	28.674,41	42.522,92	1.802,10	1.372,20	2.702,70	1.623,61	63,53	1.801,13	1.372,20	1.372,20	1.372,20	1.372,20	1.372,20	1.372,20	1.372,20	
OPBRENGSTEN																	
A	0,00	24,71	2,50	3,01	4,43	6,22	6,68	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	
B																	
C	0,30	0,30															
D	97,30	31,11	2.926,10	3.011,13	4.431,62	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	
E																	
F	13,33	4,52	68,20	129,81	179,94	161,79	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	
G	10,33	3,33	18,67	33,33	45,00	62,23	60,61	62,23	60,61	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	
TOTAAL	121,96	63,97	3.004,90	3.157,08	4.658,29	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	
JAARWISSELINGEN																	
A	13,33	4,52	68,20	129,81	179,94	161,79	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	
B																	
C																	
D	97,30	31,11	2.926,10	3.011,13	4.431,62	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	
E	13,33	4,52	68,20	129,81	179,94	161,79	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	
F	10,33	3,33	18,67	33,33	45,00	62,23	60,61	62,23	60,61	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	
TOTAAL	144,69	46,70	3.039,37	3.207,06	4.817,59	7.035,96	6.877,27	7.035,96	6.877,27	7.035,96	7.035,96	7.035,96	7.035,96	7.035,96	7.035,96	7.035,96	
OPBRENGSTEN PER PERIODE																	
A	0,00	24,71	2,50	3,01	4,43	6,22	6,68	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	
B																	
C	0,30	0,30															
D	97,30	31,11	2.926,10	3.011,13	4.431,62	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	
E	13,33	4,52	68,20	129,81	179,94	161,79	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	
F	10,33	3,33	18,67	33,33	45,00	62,23	60,61	62,23	60,61	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	
TOTAAL	121,96	63,97	3.004,90	3.157,08	4.658,29	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	
LIMIET MET PERIODEN																	
A	0,00	24,71	2,50	3,01	4,43	6,22	6,68	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	6,22	
B																	
C	0,30	0,30															
D	97,30	31,11	2.926,10	3.011,13	4.431,62	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.061,13	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	6.223,37	
E	13,33	4,52	68,20	129,81	179,94	161,79	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	145,57	
F	10,33	3,33	18,67	33,33	45,00	62,23	60,61	62,23	60,61	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	62,23	
TOTAAL	121,96	63,97	3.004,90	3.157,08	4.658,29	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.774,64	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	6.912,37	

A1 Bedrijvenpark

Exploitatieplan derde herziening

BEDRIJVENTERREIN

onderdeel: uitgifte per eigenaar
opdrachtgever: Gemeente Deventer



EIGENAAR	UITGEGEVEN 2014 - 2019 (m ²)				NOG UIT TE GEVEN 2020 - 2028 (m ²)				UITGEEFBAAR BEDRIJVENTERREIN (m ²)			
	Buiten	Midden	Zicht	TOTAAL	Buiten	Midden	Zicht	TOTAAL	Buiten	Midden	Zicht	TOTAAL
Bargeman- Kloosterboer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brinks	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruil	-	-	-	-	-	27.905	11.650	39.555	-	27.905	11.650	39.555
Caritas	-	-	-	-	11.214	56.075	24.549	91.838	11.214	56.075	24.549	91.838
De Smid Epse B.V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derks	-	-	-	-	19.880	21.286	-	41.166	19.880	21.286	-	41.166
De erven van Roeterdink	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemeente Deventer	50.239	88.768	27.663	166.670	31.915	158.189	52.700	242.805	82.154	246.957	80.363	409.475
Ijssellandschap	-	-	-	-	3	-	-	3	3	-	-	3
Liander Infra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Railinfratrust	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rijkswaterstaat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Van Schooten	-	-	-	-	250	3.960	12.774	16.984	250	3.960	12.774	16.984
Waterschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eindtotaal	50.239	88.768	27.663	166.670	63.262	267.415	101.674	432.351	113.501	356.183	129.337	599.021

UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- project	A1 Bedrijvenpark
- deelgebied	Exploitatieplan derde herziening
- opdrachtgever	Gemeente Deventer
- projectnummer	
- prijspeil	1 januari 2020
- variant	Complexwaarde
- versie	februari 2020
- opgesteld door	K. Swinkels
- gecontroleerd door	E. van Hassel

Data

- startdatum	2020
- bestemmingsplan	2021
- einddatum	2028

PERCENTAGES RENTE EN INFLATIE

Rente

- kosten (samengesteld)	7,0%
- opbrengsten	7,0%
- contante waarde	7,0%

Inflatie

- kostengstijging	2,0%
- opbrengstengstijging tot 2020 t/m 2024	0,0%
- opbrengstengstijging na 2024 t/m 2029	0,0%
- opbrengstengstijging na 2029	0,0%

ONVOORZIEN

Object onvoorzien / Project onvoorzien

- onvoorzien/onbenoemd	0,0%
------------------------	------

Omzetbelasting

- btw	21,0%
-------	-------

BIJLAGE 4 INBRENGWAARDE PER PERCEEL

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Bargeman- Kloosterboer G.	DVT00N31	AGRARISCH ONBEBOUWD	2.150	€ 59.125
			2.150	€ 59.125
Brinks G.J.W.	DVT00N26	AGRARISCH ONBEBOUWD	7.900	€ 217.250
			7.900	€ 217.250
Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V.	DVT00N21	AGRARISCH ONBEBOUWD	24.130	€ 663.575
			24.130	€ 663.575
CEIREF Luxembourg Propco 3 S. r.l.	DVT00N508	BEDR TERR	6.980	€ 191.950
			6.980	€ 191.950
De erven van Goedhart	DVT00N21	AGRARISCH ONBEBOUWD	28.735	€ 790.213
			7.460	€ 205.150
			7.460	€ 205.150
			11.710	€ 322.025
De erven van Roeterdink	DVT00N73	AGRARISCH ONBEBOUWD	11.710	€ 322.025
			9.565	€ 263.038
			9.565	€ 263.038
De Smid Epse B.V.	DVT00N85	AGRARISCH ONBEBOUWD	2.690	€ 73.975
			2.690	€ 73.975
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	DVT00N38	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.085	€ 29.838
			1.085	€ 29.838
Derks A.	DVT00N39	AGRARISCH ONBEBOUWD	935	€ 25.713
			935	€ 25.713
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	DVT00I1753	VERKEER/GROEN HANDHAVEN	39.968	€ 1
			1.928	€ 1
Derks A.	DVT00I1755	VERKEER/GROEN HANDHAVEN	38.040	€ -
			38.040	€ -
Derks A.	DVT00N108	AGRARISCH ONBEBOUWD	122.199	€ 3.365.473
			977	€ 31.868
	DVT00N109	AGRARISCH ONBEBOUWD	977	€ 31.868
			55.917	€ 1.537.718
	DVT00N118	AGRARISCH ONBEBOUWD	55.917	€ 1.537.718
			15.080	€ 414.700
	DVT00N58	AGRARISCH ONBEBOUWD	15.080	€ 414.700
			9.165	€ 252.038
DVT00N62	AGRARISCH ONBEBOUWD	9.165	€ 252.038	
		32.560	€ 895.400	
DVT00N86	AGRARISCH ONBEBOUWD	32.560	€ 895.400	
		8.500	€ 233.750	
		8.500	€ 233.750	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Essenburcht B.V.	DVT00N616		529	€ 14.438
		BEDR TERR	418	€ 11.495
	DVT00N617		107	€ 2.943
		BEDR TERR	107	€ 2.943
Exploitatie Maatschappij Sterkenberg B.V.			5.085	€ 139.838
	DVT00N534	BEDR TERR	5.085	€ 139.838
Gemeente Deventer			457.217	€ 14.901.016
	DVT00H5366		581	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	581	€ 1
	DVT00I1601		3.265	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	3.265	€ 1
	DVT00I1752		16.310	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	16.310	€ 1
	DVT00I1766		5.510	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	5.510	€ 1
	DVT00N100		530	€ -
		WONEN	530	€ -
	DVT00N101		10.422	€ 286.605
		AGRARISCH ONBEBOUWD	10.422	€ 286.605
	DVT00N106		1.178	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	1.178	€ 1
	DVT00N116		165	€ 4.538
		AGRARISCH ONBEBOUWD	165	€ 4.538
	DVT00N119		15.980	€ 439.450
		AGRARISCH ONBEBOUWD	15.980	€ 439.450
	DVT00N127		386	€ 77.200
		WONEN	386	€ 77.200
	DVT00N128		1.900	€ 52.250
		AGRARISCH ONBEBOUWD	1.900	€ 52.250
	DVT00N129		21	€ -
		WONEN	21	€ -
	DVT00N132		721	€ 402.000
		WONEN	721	€ 402.000
	DVT00N137		1.701	€ 46.778
		VERKEER PLANGEBIED	1.701	€ 46.778
	DVT00N14		2.010	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	2.010	€ 1
	DVT00N148		36.615	€ 1.006.913
		AGRARISCH ONBEBOUWD	36.615	€ 1.006.913
DVT00N149		1.845	€ 50.738	
	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.845	€ 50.738	
DVT00N150		5.075	€ 139.563	
	AGRARISCH ONBEBOUWD	5.075	€ 139.563	
DVT00N16		250	€ 6.875	
	BEDR TERR	250	€ 6.875	
DVT00N175		810	€ 731.000	
	WONEN	810	€ 731.000	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Gemeente Deventer	DVT00N176	WONEN	783	€ 365.000
			783	€ 365.000
	DVT00N177		5.412	€ 130.680
		WONEN	660	€ -
		AGRARISCH ONBEBOUWD	4.752	€ 130.680
	DVT00N179		6.626	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	6.626	€ 1
	DVT00N180		3.244	€ 1
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN	3.244	€ 1
	DVT00N209			
		VERKEER/GROEN HANDHAVEN		
	DVT00N223		2.191	€ 60.253
		BEDR TERR	2.191	€ 60.253
	DVT00N224		109	€ 2.998
		BEDR TERR	109	€ 2.998
	DVT00N23		170	€ 4.675
		BEDR TERR	170	€ 4.675
	DVT00N230		705	€ 19.388
		AGRARISCH ONBEBOUWD	705	€ 19.388
	DVT00N233		2.848	€ 78.320
		AGRARISCH ONBEBOUWD	2.848	€ 78.320
	DVT00N235		4.415	€ 121.413
		AGRARISCH ONBEBOUWD	4.415	€ 121.413
	DVT00N241		364	€ 10.010
		AGRARISCH ONBEBOUWD	364	€ 10.010
	DVT00N246		3.665	€ 100.788
		AGRARISCH ONBEBOUWD	3.665	€ 100.788
	DVT00N249		1.759	€ 48.373
		GROEN PUBLIEK	1.759	€ 48.373
	DVT00N250		286	€ 7.865
	VERKEER PLANGEBIED	286	€ 7.865	
DVT00N251		2.558	€ 70.345	
	VERKEER PLANGEBIED	2.558	€ 70.345	
DVT00N252		2.141	€ 58.878	
	GROEN PUBLIEK	2.141	€ 58.878	
DVT00N254		8	€ 220	
	GROEN PUBLIEK	8	€ 220	
DVT00N255		91	€ 2.503	
	VERKEER PLANGEBIED	91	€ 2.503	
DVT00N257		414	€ 11.385	
	GROEN PUBLIEK	414	€ 11.385	
DVT00N258		333	€ 9.158	
	VERKEER PLANGEBIED	333	€ 9.158	
DVT00N260		50	€ 1.375	
	VERKEER PLANGEBIED	50	€ 1.375	
DVT00N261		1.287	€ 35.393	
	GROEN PUBLIEK	1.287	€ 35.393	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Gemeente Deventer	DVT00N262		905	€ 24.888
		VERKEER PLANGEBIED	905	€ 24.888
	DVT00N264		276	€ 7.590
		GROEN PUBLIEK	276	€ 7.590
	DVT00N265		1.881	€ 51.728
		BEDR TERR	1.881	€ 51.728
	DVT00N266		20.957	€ 576.318
		BEDR TERR	20.957	€ 576.318
	DVT00N267		661	€ 18.178
		BEDR TERR	661	€ 18.178
	DVT00N268		334	€ 9.185
		BEDR TERR	334	€ 9.185
	DVT00N269		295	€ 8.113
		BEDR TERR	295	€ 8.113
	DVT00N270		2.911	€ 80.053
		BEDR TERR	2.911	€ 80.053
	DVT00N41		97	€ 22.000
		WONEN	97	€ 22.000
	DVT00N412		3.311	€ 91.053
		GROEN PUBLIEK	3.311	€ 91.053
	DVT00N416		1	€ 28
		GROEN PUBLIEK	1	€ 28
	DVT00N421		430	€ 11.825
		GROEN PUBLIEK	430	€ 11.825
	DVT00N423		5.440	€ 641.001
		WONEN	3.000	€ 641.001
		GROEN PUBLIEK	2.440	€ -
	DVT00N428		370	€ 74.000
		WONEN	370	€ 74.000
	DVT00N429		150	€ 4.125
	GROEN PUBLIEK	150	€ 4.125	
DVT00N437		233	€ 46.600	
	WONEN	233	€ 46.600	
DVT00N439		210	€ 42.000	
	WONEN	210	€ 42.000	
DVT00N44		806	€ 322.000	
	WONEN	806	€ 322.000	
DVT00N445		50	€ 1.375	
	GROEN PUBLIEK	50	€ 1.375	
DVT00N455				
	WONEN			
DVT00N460		35	€ 963	
	BEDR TERR	35	€ 963	
DVT00N465		860	€ -	
	WONEN	860	€ -	
DVT00N466		120	€ -	
	WONEN	120	€ -	
DVT00N476		2.730	€ 75.075	
	BEDR TERR	2.730	€ 75.075	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Gemeente Deventer	DVT00N479	BEDR TERR	475	€ 13.063
			475	€ 13.063
	DVT00N481	BEDR TERR	10.910	€ 300.025
			10.910	€ 300.025
	DVT00N482	BEDR TERR	7.640	€ 210.100
			7.640	€ 210.100
	DVT00N503	BEDR TERR	1.735	€ 47.713
			1.735	€ 47.713
	DVT00N505	GROEN PUBLIEK	194	€ 5.335
			194	€ 5.335
	DVT00N515	WONEN	25	€ 5.000
			25	€ 5.000
	DVT00N518	GROEN PUBLIEK	490	€ 13.475
			490	€ 13.475
	DVT00N519	GROEN PUBLIEK	910	€ 25.025
			910	€ 25.025
	DVT00N555	BEDR TERR	5.115	€ 140.663
			5.115	€ 140.663
	DVT00N557	BEDR TERR	11.192	€ 307.780
			11.192	€ 307.780
	DVT00N559	BEDR TERR	117	€ 3.218
			117	€ 3.218
	DVT00N561	VERKEER PLANGEBIED	94	€ 2.585
			94	€ 2.585
	DVT00N564	BEDR TERR	6	€ 165
			6	€ 165
	DVT00N565	GROEN PUBLIEK	74	€ 2.035
			74	€ 2.035
	DVT00N567	GROEN PUBLIEK	9.912	€ 272.580
			9.912	€ 272.580
DVT00N569	GROEN PUBLIEK	143	€ 3.933	
		143	€ 3.933	
DVT00N571	GROEN PUBLIEK	1.948	€ 53.570	
		1.948	€ 53.570	
DVT00N572	BEDR TERR	82	€ 2.255	
		82	€ 2.255	
DVT00N574	GROEN PUBLIEK	15	€ 413	
		15	€ 413	
DVT00N575	BEDR TERR	7.320	€ 777.550	
	AGRARISCH BEBOUWD	4.820	€ -	
		2.500	€ 777.550	
DVT00N576	GROEN PUBLIEK	3	€ 83	
		3	€ 83	
DVT00N578	GROEN PUBLIEK	31	€ 853	
		31	€ 853	
DVT00N579	VERKEER/GROEN HANDHAVEN	2.423	€ 1	
		2.423	€ 1	
DVT00N580	GROEN PUBLIEK	1	€ 28	
		1	€ 28	
DVT00N583	BEDR TERR	4.487	€ 123.393	
		4.487	€ 123.393	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Gemeente Deventer	DVT00N594		19.660	€ 540.650
		BEDR TERR	19.660	€ 540.650
	DVT00N596		182	€ 5.005
		BEDR TERR	182	€ 5.005
	DVT00N605		121.770	€ 3.348.675
		BEDR TERR	121.770	€ 3.348.675
	DVT00N612		24.001	€ 660.028
		BEDR TERR	24.001	€ 660.028
	DVT00N626		8.911	€ 245.053
		BEDR TERR	8.911	€ 245.053
	DVT00N632		3.882	€ 106.755
		BEDR TERR	3.882	€ 106.755
	DVT00N635		7.114	€ 195.635
		BEDR TERR	7.114	€ 195.635
	DVT00N68		530	€ -
		WONEN	530	€ -
	DVT00N69		551	€ 110.200
		WONEN	551	€ 110.200
	DVT00N72		6.920	€ 190.300
		AGRARISCH ONBEBOUWD	6.920	€ 190.300
DVT00N77		4.180	€ 114.950	
	AGRARISCH ONBEBOUWD	4.180	€ 114.950	
DVT00N90		4.920	€ 1	
	VERKEER/GROEN HANDHAVEN	4.920	€ 1	
DVT00N97		542	€ 14.905	
	GROEN PUBLIEK	542	€ 14.905	
DVT00N98		915	€ 567.000	
	WONEN	915	€ 567.000	
Hoegen Vastgoed B.V.			1.497	€ 41.168
	DVT00N606		40	€ 1.100
		BEDR TERR	40	€ 1.100
	DVT00N607		16	€ 440
		BEDR TERR	16	€ 440
	DVT00N609		660	€ 18.150
		BEDR TERR	660	€ 18.150
	DVT00N613		330	€ 9.075
		BEDR TERR	330	€ 9.075
	DVT00N615		451	€ 12.403
		BEDR TERR	451	€ 12.403
Hortilife Exploitatie B.V.			9.100	€ 250.250
	DVT00N525		7.105	€ 195.388
		BEDR TERR	7.105	€ 195.388
	DVT00N590		1.995	€ 54.863
		BEDR TERR	1.995	€ 54.863
Kers E.			375	€ 10.313
	DVT00N611		375	€ 10.313
		BEDR TERR	375	€ 10.313

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Lander Infra N.V.	DVT00N279	NATUUR PRIVAAT	85	€ 2.338
			19	€ 523
	DVT00N281	NATUUR PRIVAAT	19	€ 523
			30	€ 825
	DVT00N566	NATUUR PRIVAAT	30	€ 825
			14	€ 385
	DVT00N568	NATUUR PRIVAAT	14	€ 385
			22	€ 605
			22	€ 605
Lignarius Beheer B.V.			2.345	€ 64.488
	DVT00N542	BEDR TERR	1.130	€ 31.075
			1.130	€ 31.075
	DVT00N592	BEDR TERR	1.215	€ 33.413
1.215			€ 33.413	
Meijer R.H.			80	€ 2.200
	DVT00N61	NATUUR PRIVAAT	80	€ 2.200
Nyveld beheer B.V.			80	€ 2.200
			5.757	€ 158.318
	DVT00N628	BEDR TERR	228	€ 6.270
			228	€ 6.270
	DVT00N630	BEDR TERR	89	€ 2.448
			89	€ 2.448
DVT00N634	BEDR TERR	5.440	€ 149.600	
		5.440	€ 149.600	
Nyveld vastgoed B.V.			10.572	€ 290.730
	DVT00N253	BEDR TERR	2.836	€ 77.990
			2.836	€ 77.990
	DVT00N256	BEDR TERR	511	€ 14.053
			511	€ 14.053
	DVT00N627	BEDR TERR	2.189	€ 60.198
			2.189	€ 60.198
	DVT00N629	BEDR TERR	4.804	€ 132.110
			4.804	€ 132.110
	DVT00N631	BEDR TERR	232	€ 6.380
232			€ 6.380	
Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen			109.825	€ 3.025.188
	DVT00N1	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.340	€ 41.850
			1.340	€ 41.850
	DVT00N10	AGRARISCH ONBEBOUWD	710	€ 19.525
			710	€ 19.525
	DVT00N11	AGRARISCH ONBEBOUWD	460	€ 12.650
			460	€ 12.650
	DVT00N117	AGRARISCH ONBEBOUWD	22.355	€ 614.763
			22.355	€ 614.763
	DVT00N12	AGRARISCH ONBEBOUWD	8.030	€ 220.825
8.030			€ 220.825	
DVT00N123	AGRARISCH ONBEBOUWD	13.040	€ 358.600	
		13.040	€ 358.600	
DVT00N13	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.840	€ 50.600	
		1.840	€ 50.600	

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen	DVT00N2		11.130	€ 306.075
		AGRARISCH ONBEBOUWD	11.130	€ 306.075
	DVT00N5		14.120	€ 388.300
		AGRARISCH ONBEBOUWD	14.120	€ 388.300
	DVT00N6		490	€ 13.475
		AGRARISCH ONBEBOUWD	490	€ 13.475
	DVT00N7		630	€ 17.325
		AGRARISCH ONBEBOUWD	630	€ 17.325
	DVT00N70		7.340	€ 201.850
		AGRARISCH ONBEBOUWD	7.340	€ 201.850
	DVT00N71		5.600	€ 154.000
		AGRARISCH ONBEBOUWD	5.600	€ 154.000
	DVT00N8		1.430	€ 39.325
	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.430	€ 39.325	
DVT00N83		1.050	€ 28.875	
	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.050	€ 28.875	
DVT00N9		20.260	€ 557.150	
	AGRARISCH ONBEBOUWD	20.260	€ 557.150	
Quality Checks B.V.			1.146	€ 31.515
	DVT00N608		484	€ 13.310
		BEDR TERR	484	€ 13.310
	DVT00N610		133	€ 3.658
		BEDR TERR	133	€ 3.658
	DVT00N614		529	€ 14.548
		BEDR TERR	529	€ 14.548
Railinfratrust B.V.			877	€ 24.118
	DVT00I1562		877	€ 24.118
		NATUUR PRIVAAT	877	€ 24.118
Romeijn J.A.			2.869	€ 78.898
	DVT00N536		2.869	€ 78.898
		BEDR TERR	2.869	€ 78.898
Steenbergen & Sun Holding B.V.			3.272	€ 89.980
	DVT00N618		2	€ 55
		BEDR TERR	2	€ 55
	DVT00N619		517	€ 14.218
		BEDR TERR	517	€ 14.218
	DVT00N620		138	€ 3.795
		BEDR TERR	138	€ 3.795
	DVT00N621		335	€ 9.213
		BEDR TERR	335	€ 9.213
	DVT00N622		471	€ 12.953
		BEDR TERR	471	€ 12.953
	DVT00N623		1.809	€ 49.748
		BEDR TERR	1.809	€ 49.748
Stichting Ijssellandschap			134.585	€ 4.224.808
	DVT00I1633			
		AGRARISCH ONBEBOUWD		
	DVT00N413		175	€ 4.813
		GROEN PUBLIEK	175	€ 4.813
	DVT00N415		7.410	€ 203.775
		GROEN PUBLIEK	7.410	€ 203.775
	DVT00N418		10.915	€ 300.163
		GROEN PUBLIEK	10.915	€ 300.163

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Stichting Ijssellandschap	DVT00N420	GROEN PUBLIEK	64.215	€ 1.765.913
			64.215	€ 1.765.913
	DVT00N422	GROEN PUBLIEK	3.745	€ 102.988
			3.745	€ 102.988
	DVT00N424	BEDR TERR	2.865	€ 78.788
			2.865	€ 78.788
	DVT00N426	GROEN PUBLIEK	170	€ 4.675
			170	€ 4.675
	DVT00N446	GROEN PUBLIEK	948	€ 26.070
			948	€ 26.070
	DVT00N456	GROEN PUBLIEK	1.735	€ 47.713
			1.735	€ 47.713
	DVT00N457	GROEN PUBLIEK	650	€ 17.875
			650	€ 17.875
	DVT00N459	GROEN PUBLIEK	3	€ 83
			3	€ 83
	DVT00N462	GROEN PUBLIEK	1.850	€ 50.875
			1.850	€ 50.875
	DVT00N464	WONEN	610	€ 516.000
			610	€ 516.000
	DVT00N467	BEDR TERR	185	€ 5.088
			185	€ 5.088
	DVT00N471	GROEN PUBLIEK	60	€ 1.650
			60	€ 1.650
	DVT00N475	GROEN PUBLIEK	75	€ 2.063
			75	€ 2.063
DVT00N500	GROEN PUBLIEK	15.310	€ 421.025	
		15.310	€ 421.025	
DVT00N504	GROEN PUBLIEK	11.946	€ 328.515	
		11.946	€ 328.515	
DVT00N512	GROEN PUBLIEK	6.695	€ 184.113	
		6.695	€ 184.113	
DVT00N513	WONEN	135	€ 27.000	
		135	€ 27.000	
DVT00N514	WONEN	7	€ 1.400	
		7	€ 1.400	
DVT00N516	GROEN PUBLIEK	140	€ 3.850	
		140	€ 3.850	
DVT00N517	GROEN PUBLIEK	55	€ 1.513	
		55	€ 1.513	
DVT00N520	GROEN PUBLIEK	10	€ 275	
		10	€ 275	
DVT00N521	GROEN PUBLIEK	4.676	€ 128.590	
		4.676	€ 128.590	
Stichting Leger Des Heils			10.483	€ 1.325.910
	DVT00N584	BEDR TERR	4.376	€ 807.840
		WONEN	1.376	€ -
			3.000	€ 807.840
	DVT00N585	BEDR TERR	548	€ 15.070
			548	€ 15.070
	DVT00N587	WONEN	5.559	€ 503.000
			5.559	€ 503.000

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Stichting Leger Des Heils Tioga Tours Holding Bv			1.684	€ 46.310
	DVT00N523	BEDR TERR	1.684	€ 46.310
			1.684	€ 46.310
VAN DER VALK HOTEL DEVENTER B.V			23.555	€ 647.763
	DVT00N221	BEDR TERR	23.555	€ 647.763
			23.555	€ 647.763
van Schooten H.W.J.			38.461	€ 1.608.289
	DVT00N131	WONEN	24	€ 4.800
			24	€ 4.800
	DVT00N229	AGRARISCH ONBEBOUWD	2.437	€ 67.018
			2.437	€ 67.018
	DVT00N231	AGRARISCH ONBEBOUWD	713	€ 19.608
			713	€ 19.608
	DVT00N232	AGRARISCH ONBEBOUWD	8.178	€ 224.895
			8.178	€ 224.895
	DVT00N234	AGRARISCH ONBEBOUWD	12.628	€ 352.270
			12.628	€ 352.270
	DVT00N236	AGRARISCH ONBEBOUWD	7.606	€ 750.636
		AGRARISCH ONBEBOUWD	4.606	€ 750.636
		AGRARISCH BEBOUWD	3.000	€ -
	DVT00N238	AGRARISCH ONBEBOUWD	266	€ 7.315
			266	€ 7.315
	DVT00N239	AGRARISCH ONBEBOUWD	86	€ 2.365
			86	€ 2.365
	DVT00N240	AGRARISCH ONBEBOUWD	330	€ 9.075
			330	€ 9.075
	DVT00N242	AGRARISCH ONBEBOUWD	176	€ 4.840
			176	€ 4.840
	DVT00N244	AGRARISCH ONBEBOUWD	745	€ 20.488
			745	€ 20.488
	DVT00N245	AGRARISCH ONBEBOUWD	4.067	€ 111.843
			4.067	€ 111.843
	DVT00N247	AGRARISCH ONBEBOUWD	183	€ 5.033
			183	€ 5.033
	DVT00N248	AGRARISCH ONBEBOUWD	1.022	€ 28.105
			1.022	€ 28.105
Vereniging van Eigenaars bedrijfsunits A1 Bedrijvenpark Deventer			1.748	€ 48.070
	DVT00N528	BEDR TERR	420	€ 11.550
			420	€ 11.550
	DVT00N539	BEDR TERR	1.328	€ 36.520
			1.328	€ 36.520
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits A1 Kluwerweg 10 tot en met 28 te Deventer			2.460	€ 67.650
	DVT00N593	BEDR TERR	81	€ 2.228
			81	€ 2.228
	DVT00N595	BEDR TERR	688	€ 18.920
			688	€ 18.920

rechthebbende	Kadastaal	Huidig gebruik	Waarden	
			Grootte in m2	Inbrengwaarde
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits A1 Kluwerweg 10 tot en met 28 te Deventer	DVT00N598		1.691	€ 46.503
		BEDR TERR	1.691	€ 46.503
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits A1 Van der Landeweg te Deventer	DVT00N523			
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits Nering Bögelweg 11-49 (oneven) te Deventer	DVT00N511		4.006	€ 110.165
		BEDR TERR	4.006	€ 110.165
Waterschap Rijn en IJssel			84.401	€ 2.321.028
	DVT00I1629	GROEN PUBLIEK	2	€ 55
			2	€ 55
	DVT00N104		1.488	€ 40.920
		VERKEER PLANGEBIED	1.488	€ 40.920
	DVT00N210		78.300	€ 2.153.250
		GROEN PUBLIEK	78.300	€ 2.153.250
	DVT00N216		2.890	€ 79.475
		GROEN PUBLIEK	2.890	€ 79.475
	DVT00N218		35	€ 963
		GROEN PUBLIEK	35	€ 963
	DVT00N219		7	€ 193
		GROEN PUBLIEK	7	€ 193
	DVT00N220		196	€ 5.390
		GROEN PUBLIEK	196	€ 5.390
	DVT00N59		3	€ 83
		AGRARISCH ONBEBOUWD	3	€ 83
	DVT00N60		1.480	€ 40.700
		AGRARISCH ONBEBOUWD	1.480	€ 40.700
WDP NEDERLAND N.V.			48.552	€ 1.335.180
	DVT00N550	BEDR TERR	34.847	€ 958.293
			34.847	€ 958.293
	DVT00N552	BEDR TERR	6.170	€ 169.675
			6.170	€ 169.675
	DVT00N554	BEDR TERR	1.892	€ 52.030
			1.892	€ 52.030
	DVT00N558	BEDR TERR	5.551	€ 152.653
			5.551	€ 152.653
	DVT00N560	BEDR TERR	89	€ 2.448
			89	€ 2.448
	DVT00N562	BEDR TERR	3	€ 83
			3	€ 83
Wilbrink C.W.			1.162	€ 31.955
	DVT00N633	BEDR TERR	1.162	€ 31.955
			1.162	€ 31.955
(leeg)				
	(leeg)	(leeg)		
Eindtotaal			1.198.496	€ 36.309.028

BIJLAGE 5 INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

Rechthebbenden	Grootte in m2	Inbrengwaarde
Bargeman- Kloosterboer G.	2.150	€ 59.125
complexwaarde	2.150	€ 59.125
Brinks G.J.W.	7.900	€ 217.250
complexwaarde	7.900	€ 217.250
Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V.	24.130	€ 663.575
complexwaarde	24.130	€ 663.575
CEIREF Luxembourg Propco 3 S. f.à r.l.	6.980	€ 191.950
complexwaarde	6.980	€ 191.950
De erven van Goedhart	28.735	€ 790.213
complexwaarde	28.735	€ 790.213
De erven van Roeterdink	2.690	€ 73.975
complexwaarde	2.690	€ 73.975
De Smid Epse B.V.	2.020	€ 55.550
complexwaarde	2.020	€ 55.550
De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	39.968	€ 1
openbaar gebied	39.968	€ 1
Derks A.	122.199	€ 3.365.473
complexwaarde	122.199	€ 3.365.473
Essenburcht B.V.	525	€ 14.438
complexwaarde	525	€ 14.438
Exploitatie Maatschappij Sterkenberg B.V.	5.085	€ 139.838
complexwaarde	5.085	€ 139.838
Gemeente Deventer	457.217	€ 14.901.016
complexwaarde	389.762	€ 10.718.455
openbaar gebied	46.067	€ 10
werkelijke waarde	21.388	€ 4.182.551
Hoegen Vastgoed B.V.	1.497	€ 41.168
complexwaarde	1.497	€ 41.168
Hortilife Exploitatie B.V.	9.100	€ 250.250
complexwaarde	9.100	€ 250.250
Kers E.	375	€ 10.313
complexwaarde	375	€ 10.313
Liander Infra N.V.	85	€ 2.338
complexwaarde	85	€ 2.338
Lignarius Beheer B.V.	2.345	€ 64.488
complexwaarde	2.345	€ 64.488
Meijer R.H.	80	€ 2.200
complexwaarde	80	€ 2.200
Nyveld beheer B.V.	5.757	€ 158.318
complexwaarde	5.757	€ 158.318
Nyveld vastgoed B.V.	10.572	€ 290.730
complexwaarde	10.572	€ 290.730
Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen	109.825	€ 3.025.188
complexwaarde	109.825	€ 3.025.188

Rechthebbenden	Grootte in m2	Inbrengwaarde
Quality Checks B.V.	1.146	€ 31.515
complexwaarde	1.146	€ 31.515
Railinfratrust B.V.	877	€ 24.118
complexwaarde	877	€ 24.118
Romeijn J.A.	2.869	€ 78.898
complexwaarde	2.869	€ 78.898
Steenbergen & Sun Holding B.V.	3.272	€ 89.980
complexwaarde	3.272	€ 89.980
Stichting Ijssellandschap	134.585	€ 4.224.808
complexwaarde	133.833	€ 3.680.408
werkelijke waarde	752	€ 544.400
Stichting Leger Des Heils	10.483	€ 1.325.910
complexwaarde	1.924	€ 15.070
werkelijke waarde	8.559	€ 1.310.840
Tioga Tours Holding Bv	1.684	€ 46.310
complexwaarde	1.684	€ 46.310
VAN DER VALK HOTEL DEVENTER B.V	23.555	€ 647.763
complexwaarde	23.555	€ 647.763
van Schooten H.W.J.	38.461	€ 1.608.289
complexwaarde	30.831	€ 852.853
werkelijke waarde	7.630	€ 755.436
Vereniging van Eigenaars bedrijfsunits A1 Bedrijvenpark Deventer	1.748	€ 48.070
complexwaarde	1.748	€ 48.070
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits A1 Kluwerweg 10 tot en met 28 te Deventer	2.460	€ 67.650
complexwaarde	2.460	€ 67.650
Vereniging van Eigenaars Bedrijfsunits Nering Bögelweg 11-49 (oneven) te Deventer	4.006	€ 110.165
complexwaarde	4.006	€ 110.165
Waterschap Rijn en IJssel	84.401	€ 2.321.028
complexwaarde	84.401	€ 2.321.028
WDP NEDERLAND N.V.	48.552	€ 1.335.180
complexwaarde	48.552	€ 1.335.180
Wilbrink C.W.	1.162	€ 31.955
complexwaarde	1.162	€ 31.955
Eindtotaal	1.198.496	€ 36.309.028

BIJLAGE 6 TAXATIE GEBOUWD VASTGOED

adres	Deventerweg 56				
		grootte	plangebied	woning	complex
kadastraal	DVT00N175	810 m ²	744 m ²	810 m ²	-66 m ²
	DVT00N177	5.412 m ²	2.716 m ²	660 m ²	2.056 m ²
	DVT00N68	530 m ²	134 m ²	530 m ²	-396 m ²
		<u>6.752 m²</u>	<u>3.594 m²</u>	<u>2.000 m²</u>	<u>1.594 m²</u>
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	16/06/2005				
koopprijs	€ 650.000				
status	te slopen				
WOZ	2018	€	318.000		
januari 2012					
	woning	615 m ³		€ 400	€ 246.000
	garage				€ 15.000
	erf	1.000 m ²		€ 200	€ 200.000
	erf	1.000 m ²		€ 100	€ 100.000
					<u>€ 561.000</u>
	correctie 2012			2,0%	€ 11.220
inbrengwaarde					<u>€ 549.780</u>
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 180.940
					<u>€ 730.720</u>
inbrengwaarde					€ 731.000

adres	Deventerweg 58				
		grootte	plangebied	woning	complex
kadastraal	DVT00N176	783 m ²	783 m ²	783 m ²	0 m ²
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	06/01/2005				
koopprijs	€ 247.500				
status	te slopen				
WOZ	2018	€	203.000		
januari 2012					
	woning	310 m ³		€ 350	€ 108.500
	schuur				€ 15.000
	erf	783 m ²		€ 200	€ 156.600
					<u>€ 280.100</u>
	correctie 2012			-2%	€ -5.602
inbrengwaarde					<u>€ 274.498</u>
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 90.341
					<u>€ 364.839</u>
inbrengwaarde					€ 365.000

adres	Deventerweg 60				
kadastraal	DVT00N132	grootte 721 m ²	plangebied 721 m ²	woning 721 m ²	complex 0 m ²
	DVT00N129	21 m ²	21 m ²	21 m ²	0 m ²
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	16/01/2002				
koopprijs	€ 258.655				
status	te slopen				
WOZ	2018	€	203.000		
januari 2012					
	woning	310 m ³		€ 350	€ 108.500
	schuur				€ 15.000
	perceel	742 m ²		€ 250	€ 185.500
					€ 309.000
	correctie 2012			-2%	€ -6.180
inbrengwaarde					€ 302.820
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 99.662
inbrengwaarde					€ 402.482
inbrengwaarde					€ 402.000

adres	Deventerweg 62				
kadastraal	DVT00N44	grootte 1.743 m ²	plangebied 806 m ²	woning 46%	complex
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	18/01/2002				
koopprijs	€ 680.670				
status	nog te slopen				
januari 2012					
	woning	785 m ³		€ 300	€ 235.500
	schuren				€ 25.000
	perceel	1.000 m ²		€ 200	€ 200.000
	perceel	743 m ²		€ 100	€ 74.300
					€ 534.800
	correctie 2012			-2%	€ -10.696
inbrengwaarde					€ 524.104
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 172.490
inbrengwaarde					€ 696.594
inbrengwaarde					toegerekend 46% € 322.000

adres	Dortherweg 15				
kadastraal	DVT00N584	grootte	plangebied	woning	complex
eigenaar	Stichting Leger des Heils	4.376 m ²	4.376 m ²	3.000 m ²	1.376 m ²
verkocht	24/12/2018	IS VERNUMMERD			
aan	Leger des Heils	N636			
status	gesloopt	2014			
WOZ	2018 €	-			
januari 2012					
	woning	400 m ³		€ 400	€ 160.000
	loodsen	750 m ²		€ 175	€ 131.250
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	1.000 m ²		€ 85	€ 85.000
	erf	1.000 m ²		€ 40	€ 40.000
					€ 591.250
	correctie 2012			-2%	€ -11.825
inbrengwaarde					€ 579.425
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 190.697
					€ 770.122
inbrengwaarde					€ 770.000

adres	Dortherweg 17 - 19				
kadastraal	DVT00N587	grootte	plangebied	woning	complex
eigenaar	Stichting Leger des Heils	5.559 m ²		5.559 m ²	-5.559 m ²
verkocht	24/12/2018	IS VERNUMMERD			
status	gesloopt	N636			
WOZ	2018 €	2014			
		-			
januari 2012					
	woning				€ -
	bijgebouwen	m ²			€ -
	bouwkavel	1.000 m ²		€ 200	€ 200.000
	bouwkavel	1.000 m ²		€ 100	€ 100.000
	bouwkavel	1.000 m ²		€ 50	€ 50.000
	bouwkavel	2.559 m ²		€ 25	€ 63.975
					€ 413.975
	correctie 2012			2,5%	€ 10.349
					€ 403.626
	sloopkosten			stelpost	€ -25.000
inbrengwaarde					€ 378.626
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 124.611
					€ 503.237
inbrengwaarde					€ 503.000

adres	Molbergsteeg 2				
		grootte	plangebied	woning	complex
kad oud	Gorsse A 3199	12.955 m ²			
kad nieuw	DVT00N423	5.440 m ²	5.440 m ²	3.000 m ²	2.440 m ²
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	01/11/1999				
koopprijs	€ 476.469				
status	gesloopt	2017			
januari 2012					
	woning	560 m ³		€ 325	€ 182.000
	schuurtjes				€ 10.000
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	1.000 m ²		€ 85	€ 85.000
	erf	1.000 m ²		€ 40	€ 40.000
					€ 492.000
	correctie 2012			-2%	€ -9.840
inbrengwaarde					€ 482.160
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 158.686
inbrengwaarde					€ 640.846
inbrengwaarde					€ 641.000

adres	Olthoflaan 10-12				
		grootte	plangebied	woning	complex
kadastraal	DVT00N575	7.320 m ²	7.320 m ²	2.500 m ²	4.820 m ²
eigenaar	Gemeente Deventer				
status	opstal te handhaven				
WOZ	2018	€ 263.000		nr. 10	
		€ 240.000		nr. 12	
januari 2012					
	woning	600 m ³		€ 250	€ 150.000
	achterhuis	200		€ 150	€ 30.000
	schuren				€ 35.000
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	1.000 m ²		€ 85	€ 85.000
	erf	500 m ²		€ 40	€ 20.000
					€ 495.000
	correctie 2012			-2%	€ -9.900
inbrengwaarde					€ 485.100
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 159.653
inbrengwaarde					€ 644.753
inbrengwaarde					€ 645.000

adres	Olthoflaan 29				
		grootte	plangebied	woning	complex
kadastraal	DVT00N464	610 m ²	610 m ²	610 m ²	0 m ²
	DVT00N465	860 m ²	860 m ²	860 m ²	0 m ²
	DVT00N466	120 m ²	120 m ²	120 m ²	0 m ²
		<u>1.590 m²</u>	<u>1.590 m²</u>	<u>1.590 m²</u>	
eigenaar	Stichting IJssellandschap				
koop	01/04/1999				
koopprijs	€ 245.000				
kadastraal	Gorsseel A 2612	1.615 m ²			
is nadien vernummerd en grootte gecorrigeerd					
status	gesloopt	2012			
januari 2012					
	woning	540 m ³		€ 300	€ 162.000
	schuurtjes				
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	590 m ²		€ 100	€ 59.000
					<u>€ 396.000</u>
correctie	2012			-2%	€ -7.920
inbrengwaarde					€ 388.080
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 127.723
					<u>€ 515.803</u>
inbrengwaarde					€ 516.000

adres	Waterdijk 1				
		grootte	plangebied	woning	complex
kadastraal	DVT00N236	7.606 m ²	7.606 m ²	3.000 m ²	4.606 m ²
eigenaar	van Schooten H.W.J.				
status	ZELFREALISATIE				
januari 2012					
	woning	900 m ³		€ 250	€ 225.000
	achterhuis	300		€ 100	€ 30.000
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	1.000 m ²		€ 85	€ 85.000
	erf	1.000 m ²		€ 40	€ 40.000
					<u>€ 555.000</u>
	correctie 2012			2%	€ 11.100
inbrengwaarde					€ 543.900
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 179.005
					<u>€ 722.905</u>
inbrengwaarde					€ 723.000

adres	Waterdijk 1A				
kadastraal	DVT00N41	grootte 1.200 m ²	plangebied 97 m ²	woning 8%	complex
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	25/10/2001				
koopprijs	€ 350.000				
status	gesloopt	2012			
januari 2012					
	woonwagens			stelpost	€ 75.000
	schuur	305 m ³		€ 150	€ 45.750
	erf	1.200 m ²		€ 70	€ 84.000
inbrengwaarde					€ 204.750
januari 2020					
	afgerond	01/01/2012	index 158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 67.386
inbrengwaarde		toegerekend	8%		€ 272.136
					€ 22.000

adres	Waterdijk 3				
kadastraal	DVT00N98	grootte 915 m ²	plangebied 915 m ²	woning 915 m ²	complex
	DVT00N100	530 m ²	530 m ²	530 m ²	
eigenaar	Gemeente Deventer				
koop	15/01/2001				
koopprijs	€ 499.158				
status	gesloopt				
januari 2012					
	woning	725 m ³		€ 300	€ 217.500
	schuur (nog te slopen)	100 m ²		€ 150	€ 15.000
	erf	1.000 m ²		€ 175	€ 175.000
	erf	445 m ²		€ 85	€ 37.825
	correctie dak				€ -10.000
					€ 435.325
	correctie 2012			-2%	€ -8.707
inbrengwaarde					€ 426.619
januari 2020					
	prijsindex	01/01/2012	158		
	waarde ontwikkeling	01/01/2020	210	32,9%	€ 140.406
inbrengwaarde					€ 567.025
					€ 567.000

BIJLAGE 7 REGELING PLANKOSTEN

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	03/03/2020	Complexiteit		128%
Gemeente	Deventer	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	A1 Bedrijvenpark			
Projectnummer	3e herziening			
Datum prijspeil	01/01/2018			
Looptijd project in jaren	19			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	1.855	€ 254.431	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	901	€ 108.997	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	464	€ 56.144	0%	
1.3 Ontheiligen van onroerende zaken	490	€ 89.290	1%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	10.126	€ 1.225.204	9%	
2.1 Programma van Eisen	147	€ 17.787	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	1.892	€ 228.899	2%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.475	€ 178.454	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	3.663	€ 443.216	3%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.949	€ 356.848	3%	
Ruimtelijke Ordening	2.140	€ 258.948	2%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	849	€ 102.699	1%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.291	€ 156.249	1%	
Civiele en cultuur techniek	84.177	€ 8.254.949	64%	
4.1 Planontwikkeling	2.558	€ 309.527	2%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	81.619	€ 7.945.421	61%	
Landmeten/vastgoedinformatie	1.784	€ 167.693	1%	
5.1 Kaartmateriaal	1.784	€ 167.693	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	14.272	€ 1.955.232	15%	
7.1 Projectmanagement	14.272	€ 1.955.232	15%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	7.136	€ 863.442	7%	
8.1 Planeconomie	7.136	€ 863.442	7%	
totaal	121.489	€ 12.979.898	100%	

COLOFON

ADVIESRAPPORT INBRENGWAARDE
3E HERZIENING

A1 BEDRIJVENPARK TE DEVENTER

KLANT

Gemeente Deventer

AUTEUR

ing. P.W.E.M. van Hassel

PROJECTNUMMER

C05023.319823

ONZE REFERENTIE

D10005419:41

DATUM

4 maart 2020

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

S. Benus MSc MRICS RT
Registertaxateur

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com