



Exploitatieplan

De Vijfde Hoek

Achtste herziening

Exploitatieplan De Vijfde Hoek, achtste herziening

Algemeen

Waar mogelijk, verwijzingen naar eerdere herzieningen uit de tekst te verwijderen en de redactionele aanpassingen die daardoor nodig worden door te voeren.

Toelichting

Bij de zevende herziening zijn veel verwijzingen naar eerdere herzieningen verwijderd. Dit met het oog op de leesbaarheid. Sommige verwijzingen waren toen nog relevant en zijn gehandhaafd. Met de achtste herziening bleek het opnieuw mogelijk verwijzingen achterwege te laten. En ook nu zijn sommige verwijzingen nog gehandhaafd omdat ze nog functioneel; zijn. De informatie van geschrapte verwijzingen blijft overigens raadpleegbaar omdat die informatie uit vorige herzieningen traceerbaar is.

Overal waar prijspeildatum 1-1-2018 werd gebruikt deze datum te wijzigen in 1-1-2019.

Toelichting

Bij elke herziening wordt een nieuwe prijspeildatum gehanteerd om het exploitatieplan zo goed mogelijk te kunnen actualiseren

Deel A

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding

Aan het eind van deze paragraaf de volgende tekst toe te voegen:

De 8^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Voor wat betreft het uitgangspunt ten aanzien van te onteigenen gronden is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend (peilmoment 18 januari 2019). De Kaart te onteigenen percelen (bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijs uitgebracht. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de eigenarenposities, de voortgang van de werken en werkzaamheden, de aanpassing van de inbrengwaarden en de uitgifteprijs.
- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.

Toelichting

Het betreft hier een opsomming van de belangrijkste elementen van de herziening, zodat de gebruiker van de exploitatieplantekst op snelle wijze kan zien wat de belangrijkste veranderingen zijn.

2. Paragraaf 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

In de een-na-laatste alinea te schrappen de zin 'De gemeente is in overleg met de curator voor het sluiten van overeenkomsten.'

Toelichting

Over het sluiten van exploitatieovereenkomsten is geen overleg meer gaande.

In dezelfde alinea aan het eind de volgende passage toe voegen:

"Met ingang van de achtste herziening is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend. Als peilmoment ter vaststelling of

omgevingsvergunning is verleend is uitgegaan van 18 januari 2019. De Kaart te onteigenen percelen (bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.”

Toelichting:

Met de keus om uit te gaan van het moment van vergunningverlening is gekozen voor zekerheid: vóór dat moment is het voor de gemeente onzeker óf er ontwikkeld wordt. Zodra een vergunning is verleend mag worden aangenomen dat de betreffende kavel feitelijk wordt ontwikkeld. Dan is onteigening niet meer in beeld.

3. Paragraaf 2.3 Inrichting openbare ruimte

In de zin ‘Aanbrengen van straatmeubilair’ toe te voegen ‘en speelvoorzieningen’.

Toelichting

Dit onderdeel was tot nu toe over het hoofd gezien.

4. Paragraaf 3.2 Tijdvak

De een-na-laatste alinea met de woorden:

“Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2021 gerealiseerd te hebben.”

te veranderen in:

“Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk eind 2021 gerealiseerd te hebben.”

Toelichting:

Toegevoegd zijn de woorden ‘de realisatie van de woningbouw’. Daarmee is duidelijker geformuleerd wat het einddoel van de hele ontwikkeling is. De woorden ‘per 2021’ zijn veranderd in ‘uiterlijk eind 2021’ om misverstand te voorkomen over de vraag of begin dan wel eind 2021 bedoeld kan zijn.

5. Toelichting bijlagen deel B

De Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan ‘De Vijfde Hoek’, zevende herziening 2017, bijlage 9i te laten vervallen.

Toelichting

Deze bijlage is niet meer relevant nu bij de achtste herziening opnieuw een actualisatie van de inbrengwaarden heeft plaatsgevonden.

Toe te voegen de Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan ‘De Vijfde Hoek’, achtste herziening 2019, bijlage 9l met de volgende toelichting:

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de achtste herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Toelichting

Het voortschrijden van de tijd (marktontwikkelingen) maakte een nieuwe actualisatie nodig.

Toe te voegen de Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, 2018, bijlage 9m met de volgende toelichting:

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijsen van de koopwoningen in de prijscategorie ‘middeldure en dure rijwoningen’ (zoals die categorie is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en

aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3). Het betreft rijwoningen in Spijkvoorderenk, welke in het rapport van de prijsactualisatie worden aangeduid met 'deelgebied De Haak'. Tot en met de zevende herziening vielen deze woningen onder de prijscategorie 'goedkope koop' (met prijzen tot € 200.000). Door prijsstijgingen komende de prijzen van deze woningen met ingang van de achtste herziening boven de € 200.000 uit, zodat de kwalificatie 'goedkope koop' niet langer voldoet.

Toelichting

De reden van toevoeging volgt uit de toelichting bij de toevoeging.

Toe te voegen de Actualisatie uitgifteprijzen, achtste herziening, 2018, bijlage 9n met de volgende toelichting:

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijzen van de P.O.-kavels in Spijkvoorderhout.

Toelichting

De reden van toevoeging volgt uit de toelichting bij de toevoeging.

Toe te voegen de Actualisatie uitgifteprijzen, achtste herziening, 2018, bijlage 90 met de volgende toelichting:

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijzen van de C.P.O.-kavels in Spijkvoorderenk

Toelichting

De reden van toevoeging volgt uit de toelichting bij de toevoeging.

Deel B

6. Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De tekst van de eerste alinea:

"De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9)."

Te vervangen door de volgende tekst:

"De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van bijlage 9a (Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdragen per kavel) waarin de bruto-exploitatiebijdragen per kavel berekend zijn op basis van de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). Voor een inzicht in de bruto-exploitatiebijdragen per eigenaar geldt onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9)."

Toelichting

Toegevoegd is de bepaling dat de exploitatiebijdragen worden bepaald aan de hand van bijlage 9a. Daarin zijn, behalve de grondprijzen per kavel, ook de bruto-exploitatiebijdragen vastgelegd. Deze zijn berekend op basis van de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9), welke berekening dus resulteert in de bedragen die in bijlage 9a zijn opgesomd. Dat de bijdragen op deze manier worden bepaald stond al in de Toelichting op de exploitatieopzet (bijlage bij deel A), maar niet in het exploitatieplan zelf (deel B, het bindende deel). Die omissie is nu verholpen. Bijlage 9a laat een bedrag per kavel zien. De onderstaande tabel (tabel 12) geeft informatie over het bedrag per eigenaar.

De tabel Exploitatiebijdragen in euro's te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.547.970	49,8 %	12.355.211
Rotij	17.236	4.375.066	17,4 %	4.307.857
Mega	28.316	8.268.707	32,8 %	8.141.685
Totaal	107.782	25.191.744	100,0 %	24.804.754

Toelichting

Het inzicht in de exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gegeven in deze tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9).

7. Hoofdstuk 3 Regels

Aan artikel 4 lid 5 de volgende bepaling toe te voegen: "Voor zover naar het oordeel van de bedoelde beheerder de ruimte in het gronddepot te klein wordt en afvoer van grond naar plekken buiten het depot nodig is, kan de beheerder aanwijzingen geven voor andere plekken voor de afvoer."

Toelichting

Het hele artikel 4 lid 5 komt daarmee als volgt te luiden.

"Voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer van gronden voor ophoging niet mogelijk is, dienen de in lid 1 bedoelde gronden te worden uitgenomen uit het in lid 3 bedoelde gronddepot, voor zover voldoende gronden in dit depot beschikbaar zijn. Voor zover naar het oordeel van de bedoelde beheerder de ruimte in het gronddepot te klein wordt en afvoer van grond naar plekken buiten het depot nodig is, kan de beheerder aanwijzingen geven voor andere plekken voor de afvoer."

De reden van de toevoeging is dat de ruimte in het gronddepot klein begint te worden en dat aanvoer van vrijkomende grond naar dat depot in de nabije toekomst wellicht niet meer mogelijk is. Als voldoende ruimte gaat ontbreken moet vrijkomende grond naar elders kunnen worden afgevoerd. De beheerder is bevoegd hiervoor aanwijzingen namens Burgemeester en Wethouders te geven.

8. Hoofdstuk 4, bijlage 2 Kaart te onteigenen percelen

Deze kaart aan te passen.

Toelichting:

Deze aanpassing vloeit voort uit de wijziging van paragraaf 1.6 in deel A. Die wijziging is hiervoor in punt 2 toegelicht.

9. Hoofdstuk 4, bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën

Deze kaart aan te passen.

Toelichting:

Deze aanpassing vloeit voort uit de actualisatie van de uitgifteprijs in deelgebied Spijkvoorderenk. Op deze kaart stonden woningen in de categorie 'goedkope koop'. Het ging om de categorie tot € 200.000. Door marktontwikkelingen is de waarde van dit type woningen gestegen. Dat blijkt uit de actualisatie van de uitgifteprijs (bijlage 9m). Daardoor zijn deze woningen terecht gekomen in de categorie 'middelduur' (tot € 250.000) en 'duur' (€ 250.000 en hoger).

10. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Exploitatieberekening exploitatieplan

Bijlage 9 vast te stellen door de vaststelling van de navolgende punten 10.1 tot en met 10.14:

10.1 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.1 Inbrengwaarden

De vierde alinea met de tekst:

“De taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2018 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9i). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%.”

Te vervangen door de volgende tekst:

“De taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2019 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9l). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%. Tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 is geïndexeerd met een percentage van 1,72%.”

Het in deze paragraaf genoemde bedrag aan inbrengwaarden ad EUR 9.387.762 te wijzigen in EUR 9.548.890.

Toelichting

Beide veranderingen worden veroorzaakt door actualisatie van de taxatie inbrengwaarden met een indexering (bijlage 9l).

Tabel 4 te vervangen door de geactualiseerde tabel 4

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	163.691	€ 7.852.666
Rotij	17.236	€ 608.828
Mega	28.316	€ 1.087.396
Totaal exploitatiegebied	209.243	€ 9.548.890

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de hiervoor genoemde wijzigingen ten aanzien van de inbrengwaarden.

10.2 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren

De zin:

“De kosten hiervoor zijn ingeschat op EUR 10.000. Daarnaast is nog rekening gehouden met EUR 5.000 voor eventuele kleine saneringen.”

Te wijzigingen in de zin:

“De kosten hiervoor zijn ingeschat op EUR 5.000.”

Toelichting

Met het actuelere inzicht van nu konden de geraamde kosten neerwaarts worden bijgesteld. Kleinere saneringen bleken niet nodig te zijn.

10.3 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.5 Bouw- en bruikbaar maken binnen exploitatiegebied

De posten bouw- en bruikbaar maken voortaan samen te nemen in plaats van gesplitst te presenteren.

Toelichting:

Er wordt gewerkt met één aannemer voor het hele werk van bouw- en gebruiksrijp maken, dat als één werk is aanbesteed. De gemeente krijgt daardoor ook facturen voor dit ene werk en geen gesplitste facturen.

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken te stellen op EUR 5.793.161.

Toelichting

In de zevende herziening waren de kosten van bouwrijp maken respectievelijk gebruiksrijp maken geraamd op EUR 3.622.721 respectievelijk EUR 2.551.994. Uit de nieuwe totaalraming van EUR 5.793.161 blijkt een kostendaling. Vorig jaar zijn enkele planaanpassingen geweest in zowel het bestemmingsplan als in het inrichtingsontwerp. Hiervoor waren stelposten opgenomen. Bij nadere uitwerking blijkt dat een deel van deze kosten niet nodig waren. De raming is daarom naar beneden bijgesteld.

10.4 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied

Aan de laatste alinea toe te voegen de zin dat de werkzaamheden voor de oversteek naar de Oerdijk en de kleine aanpassingen op de rotonde naar de Leonard Springerlaan zijn uitgevoerd. Het gereserveerde bedrag van EUR 35.000 te veranderen in het uitgegeven bedrag van EUR 21.180. Het bedrag aan totale kosten buiten het plangebied ad EUR 1.65.074 te veranderen in EUR 1.151.254.

Toelichting

De kosten bleken mee te vallen.

10.5 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.7 Plankosten

Het bedrag aan plankosten ad EUR 2.923.216 te vervangen door het bedrag van EUR 2.995.394 en tabel 5 Plankosten te vervangen door de nieuwe tabel:

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	56.447,00
2	Stedenbouw	322.144,00
3	Ruimtelijke Ordening	177.586,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.326.478,-00
5	Landmeten/vastgoed informatie	62.484,00
6	Communicatie	0,00
7	Management	728.532,00
8	Planeconomie	321.724,00
	Totaal	2.995.394,00

Toelichting

Bij elke herziening wordt de plankostenscan opnieuw ingevuld op basis van de Regeling plankosten exploitatieplan.

10.6 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.8 Tijdelijk Beheer

De boekwaarde ad EUR 44.426 te wijzigen in EUR 55.863.

Toelichting:

Er zijn beheerskosten bijgeboekt (OZB, waterschapslasten).

10.7 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.10 Toegerekende rente

Tabel 6 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 6

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

RENTE TOT 31-12-2015				5%	1-1-2016
Rente berekenen over:					
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	1-1-2016	rente bedrag
<u>start exploitatie</u>					
Inbrengwaarde	€ 9.548.890	27-10-2010	28,74%	€ 2.744.350,39	
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00	
plankosten	€ 2.995.394	27-10-2010	28,74%	€ 860.876,03	
kosten buiten ex.gebied	€ 1.130.074	27-10-2010	28,74%	€ 324.783,19	
<u>2011</u>					
onderzoekskosten	€ 20.605	1-7-2011	24,55%	€ 5.059,01	
bodemsanering	€ 11.275	1-7-2011	24,55%	€ 2.768,27	
<u>2012</u>					
(explosieven)onderzoek	€ -12.746	1-7-2012	18,62%	€ -2.373,50	
sanering	€ 73.548	1-7-2012	18,62%	€ 13.695,55	
bouwrijp maken	€ 76.735	1-7-2012	18,62%	€ 14.289,02	
sloop	€ 86.217	1-7-2012	18,62%	€ 16.054,71	
gebruiksrijp maken	€ 2.760	1-7-2012	18,62%	€ 513,95	
Grondverkoop school	€ -355.500	1-7-2012	18,62%	€ -66.198,59	
<u>2013</u>					
explosievenonderzoek	€ 81.328	1-7-2013	12,97%	€ 10.550,35	
sanering	€ 77.247	1-7-2013	12,97%	€ 10.020,98	
bouwrijp maken	€ 1.162.466	1-7-2013	12,97%	€ 150.802,44	
grondverkoop	€ -2.185.756	1-7-2013	12,97%	€ -283.550,15	
<u>2014</u>					
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06	
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06	
Onderzoek	€ 7.772	1-7-2014	7,59%	€ 590,12	
Sanering	€ 1.320	1-7-2014	7,59%	€ 100,23	
Bouwrijp maken	€ 256.161	1-7-2014	7,59%	€ 19.450,26	
Woonrijp maken	€ 637.631	1-7-2014	7,59%	€ 48.415,24	
grondverkoop	€ -1.208.917	1-7-2014	7,59%	€ -91.792,85	
<u>2015</u>					
Sloop	€ 7.090	1-7-2015	2,47%	€ 175,09	
Tijdelijk beheer	€ 10.688	1-7-2015	2,47%	€ 263,93	
Bouwrijp maken	€ 132.040	1-7-2015	2,47%	€ 3.260,73	
Woonrijp maken	€ 1.998	1-7-2015	2,47%	€ 49,35	
Groen	€ 45.132	1-7-2015	2,47%	€ 1.114,53	
Subsidies	€ -84.890	1-7-2015	2,47%	€ -2.096,37	
grondverkoop	€ -2.009.388	1-7-2015	2,47%	€ -49.622,00	
Totaal rente	€ 10.542.155			€ 3.739.341,02	
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 994.990,64	

RENTE VANAF		31-12-2015			
Rente berekenen over:				2,7%	31-12-2017
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	31-12-2018 rente bedrag	
2016					
Kosten/opbrengsten per 31-12-2015	€ 10.542.155				
Rente tot en met 31-12-2015	€ 3.739.341				
Saldo per 31-12-2015	€ 14.281.496	31-12-2015	8,32%	€ 1.188.316	
Sloop	€ 18.643	1-7-2016	6,89%	€ 1.284	
Tijdelijk beheer	€ 13.268	1-7-2016	6,89%	€ 914	
Onderzoek	€ 2.540	1-7-2016	6,89%	€ 175	
Bouwrijp maken	€ 416.832	1-7-2016	6,89%	€ 28.708	
Groen	€ 16.550	1-7-2016	6,89%	€ 1.140	
grondverkoop	-€ 2.266.654	1-7-2016	6,89%	-€ 156.111	
2017					
Tijdelijk beheer	€ 15.755	1-7-2017	4,08%	€ 642	
Onderzoek	€ 4.510	1-7-2017	4,08%	€ 184	
Bouwrijp maken	€ 353.944	1-7-2017	4,08%	€ 14.431	
Groen	€ 25.211	1-7-2017	4,08%	€ 1.028	
grondverkoop	-€ 3.580.059	1-7-2017	4,08%	-€ 145.967	
2018					
Tijdelijk beheer	€ 11.436	1-7-2018	1,34%	€ 153	
Onderzoek	€ 1.860	1-7-2018	1,34%	€ 25	
Bouw en woonrijp maken	€ 1.323.059	1-7-2018	1,34%	€ 17.742	
Hoofdstructuur	€ 21.180	1-7-2018	1,34%	€ 284	
Groen	€ 15.663	1-7-2018	1,34%	€ 210	
grondverkoop	-€ 2.774.529	1-7-2018	1,34%	-€ 37.207	
Totaal	€ 4.161.364			€ 4.655.293	
Boekwaarde totaal				€ 8.816.657	

Toelichting

Het betreft een actualisatie als gevolg van de toepassing van de renteparameter.

10.8 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.11

Tabel 7 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.548.890
Sloopkosten	115.217
Tijdelijk beheer	55.863
Onderzoekskosten	143.615
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	168.390
Bouwrijp maken en gebruikrijp maken	5.793.161
Plankosten conform plankostenplan	2.995.394
Kosten buiten exploitatiegebied	1.151.254
Boekwaarde rentekosten	4.655.293
Kosten exploitatieplan	24.627.077

Toelichting

Dit is het gevolg van de eerdergenoemde financiële wijzigingen

10.9 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 5.1 Grondopbrengsten

Van de vier toelichtende punten onder tabel 8 te schrappen de tekst van het tweede punt:

“Goedkope koop: de hoekwoningen zijn opgenomen voor € 200.000 en de tussenwoningen voor € 185.000. De grondquote is conform sociale koop hoog, zie bovenstaande tabel.”

In punt 3 de verwijzing naar bijlage 9k te vervangen door bijlage 90 en in punt 4 de verwijzing naar bijlage 9j te vervangen door bijlage 9n

Toelichting

Er zijn drie actualisaties van de grondprijzen verricht. Die actualisaties zijn als bijlagen toegevoegd. Dit is toegelicht in punt 5. Dit heeft ertoe geleid dat, door marktontwikkelingen, de woningen in de categorie ‘goedkope koop’ terecht zijn gekomen in de categorieën ‘middelduur’ en ‘duur’. Daarom is de vermelding van de categorie ‘goedkope koop’ in punt 2 niet meer aan de orde. De nieuwe bijlagennummers verwijzen naar de bijlagen van de bedoelde actualisaties.

Het bedrag aan berekende grondopbrengst van EUR 24.550.114 te wijzigen in EUR [25.278.726](#)
[25.337.166](#).

Toelichting

De aanpassing van het bedrag wordt veroorzaakt door de hiervoor genoemde wijzigingen.

10.10 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.1 Projectparameters

Een parameter voor de rente vanaf 1 januari 2019 ad 2,4% toe te voegen.

Aldus tabel 9 als volgt vast te stellen

Tabel 9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2019
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2019
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016 tot 31-12-2018	2,7 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2019	2,4 %
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %
Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2019	0 %
Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2020	2 %

Toelichting

Met ingang van 1 januari 2019 kan met een iets lagere rente worden gerekend dan voorgaande jaren. Bij de herziening van het exploitatieplan gaat de gemeente uit van de parameters die, conform BBV, ook moeten worden gebruikt voor de gemeentelijke grondexploitaties. De gemeente bepaalt op basis van de BBV jaarlijks de rekenrente. Deze blijkt nu lager te zijn dan in voorgaande jaren.

10.11 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.3 Resultaat in netto contante waarde

Tabel 10 te vervangen door de nieuwe tabel 10

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde

Kosten exploitatieplan

Kosten exploitatieplan 24.903.543

Opbrengsten exploitatieplan

Opbrengsten exploitatieplan 25.290.533 25.347.510

Resultaat 386.990 443.966

Toelichting

Dit vloeit voort uit de voorgaande financiële wijzigingen.

10.12 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 8 Maximaal te verhalen kosten

De volgende bedragen als volgt te wijzigen:

- De contante waarde van kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies ad EUR 24.974.766 naar EUR 24.757.069 24.804.754
- De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop ad EUR 24.360.541 naar EUR 25.191.744 25.248.720
- De kosten welke kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten ad EUR 24.360.541 naar EUR 24.804.754,

Toelichting

De bedragen zijn de resultante van de wijzigingen zoals opgenomen in de eerdere paragrafen. Het tekort zoals dat in zevende herziening aan de orde was, valt met de achtste herziening weg door gedaalde kosten en gestegen grondopbrengsten.

10.13 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 9 Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin het bedrag van EUR 24.360.541 te wijzigen in EUR 24.804.754.

Toelichting

De reden is in de vorige paragraaf reeds genoemd.

Tabel 11 te vervangen door de geactualiseerde tabel

Tabel 11 Exploitatiebijdrage in euro's

	<u>uitgeefbaar oppervlak in m2</u>	<u>Contante opbrengsten</u>	<u>Percentage opbrengsten</u>	<u>Te verhalen kosten</u>
- Grondeigenaar	-	-	-	-
Gem. Deventer	<u>62.230</u>	<u>12.547.970</u> <u>84.561</u>	<u>49,8 %</u>	<u>12.355.211</u> <u>63.278</u>
Rotij	<u>17.236</u>	<u>4.375.066</u> <u>4.987</u>	<u>17,43 %</u>	<u>4.298.059</u> <u>307.857</u>
Mega	<u>28.316</u>	<u>8.289.172</u> <u>268.707</u>	<u>32,8 %</u>	<u>8.143.417</u> <u>41.685</u>
Totaal	<u>107.782</u>	<u>25.191.744</u> <u>248.720</u>	<u>100,0 %</u>	<u>24.804.754</u>

Toelichting

Het geheel van de wijzigingen in de eerdere paragrafen leidt tot een andere uitkomst van de exploitatiebijdragen.

10.14 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 10 Gerealiseerde kosten

Het bedrag ad EUR 21.354.768 aan gerealiseerde kosten te wijzigen in EUR 23.501.118.

De tekst van deze alinea als volgt te formuleren:

“Per 1 januari 2018 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 21.354.768

In totaal gaat het hier om 87,4% van de totale kosten.

Per 1 januari 2018 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR

14.649.444. In totaal gaat het hier om 57,9% van de totale inkomsten.”

Toelichting

Dit is het resultaat van de voornoemde financiële wijzigingen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op ** ***** **

De voorzitter,

De griffier,

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Algemeen
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Leeswijzer
 - 1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld
 - 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan
 - 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan
 - 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden
 - 1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening
2. Omschrijving werken en werkzaamheden
 - 2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied
 - 2.2 Aanleg nutsvoorzieningen
 - 2.3 Inrichting openbare ruimte
3. Toelichting op de regels
4. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B
5. Bijlagen bij de toelichting
 1. Kaart eigendommen

Deel B Het exploitatieplan

1. Het exploitatiegebied
2. Exploitatieopzet
3. Regels
4. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels
 1. Kaart exploitatiegebied
 2. Kaart te onteigenen percelen
 3. Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën
 4. Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)
 5. Kaart faseringen (vervallen)
 6. Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek
 7. Inrichtingsplan
 - 7a. Addendum inrichtingsplan
 8. Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 (vervallen)
 9. Toelichting exploitatieopzet
 - a. Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
 - b. Exploitatieberekening exploitatieplan
 - c. Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan
 - d. Inbrengwaardetaxatierapport 2012 (vervallen)
 - e. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013 (vervallen)
 - f. Makelaarsadvies uitgifteprijsen, derde herziening, 2013
 - g. Planschaderisico-analyse
 - h. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening, 2016
 - i. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017 (vervallen)

- j. Actualisatie uitgifteprijs particulier opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017
- k. Actualisatie uitgifteprijs particulier opdrachtgeverschap Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018
- l. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', achtste herziening, 2019
- m. Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, De Haak, 2018
- n. Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, Spijkvoorderhout, 2018
- o. Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, CPO Spijkvoorderenk, 2019

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer wenst voor het gebied De Vijfde Hoek, als onderdeel van De Vijfhoek, een ontwikkeling te realiseren voor de bouw van circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. Hiervoor is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Bij het bestemmingsplan is een Exploitatieplan Spijkvoorderenk opgesteld (welke is vastgesteld door de raad d.d. 27 oktober 2010 en onherroepelijk is geworden d.d. 28 december 2011 (het moederplan) en waarop zeven herzieningen zijn gevolgd.

De 8^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Voor wat betreft het uitgangspunt ten aanzien van te onteigenen gronden is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend (peilmoment 18 januari 2019). De Kaart te onteigenen percelen (bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.
-
-
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijs uitgebracht. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de de eigenarenposities, de voortgang van de werken en werkzaamheden, de aanpassing van de inbrengwaarden en de uitgifteprijs.
- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.
-

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van deze toelichting op het exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), grondeigenaren en te verwerven en verworven gronden (1.6), eindafrekening (1.7)

- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2
- Een toelichting op de regels in hoofdstuk 3 van deel B.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 4 en
- Bijlagen bij deel A (hoofdstuk 5).

Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de regels of die vaker gehanteerd worden, zijn in het exploitatieplan in het onderdeel Regels gedefinieerd.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, bestemmingsplan Spijkvoorderenk 1^e herziening, 2^e herziening, 3^e herziening en 4^e herziening.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de verbeelding, te bebouwen met woningen en een basisschool met voor- en naschoolse opvang. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan ophogingen, aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Buiten het plangebied gaat het om enkele verkeersmaatregelen.

In het bestemmingsplan is het projectbesluit voor de tijdelijke school ingepast. De tijdelijke school heeft daarmee een tijdelijke bestemming gekregen. Omdat bij het nemen van het projectbesluit het kostenverhaal anderszins verzekerd was, is bij dat besluit toen geen exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan biedt geen basis voor het kostenverhaal voor de tijdelijke school. De locatie zelf wordt wel opgenomen in het exploitatiegebied, maar dan vanwege de definitieve bestemming.

-

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder openbare voorzieningen worden in dit verband met name infrastructurele voorzieningen als wegen, riolen, voet- en fietspaden, speelplekken en groenvoorzieningen verstaan. Openbare gebouwen zoals scholen vallen niet onder dit begrip openbare voorzieningen.

De gemeente heeft de wens gehad alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare voorzieningen over te gaan. Daartoe heeft ze een onteigeningsprocedure opgestart, zie daarvoor paragraaf 1.6. Grondeigenaren hebben daarbij een beroep op zelfrealisatie gedaan welk beroep gedeeltelijk is gehonoreerd. Gezien het gedeeltelijk gehonoreerde beroep op zelfrealisatie dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen bouwen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een

overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro)

2. Vast te leggen in welk tijdvak de ontwikkeling dient plaats te vinden.
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen
4. Regels te hanteren voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro)

Zoals in paragraaf 1.6 nader zal worden uiteengezet is er met de zesde herziening opnieuw een koppeling gelegd met het belang om een deel van de uitgeefbare gronden, waarvoor de Kroon onteigeningsgoedkeuring te onthouden, te onteigenen toen bleek dat de betreffende eigenaar niet tot ontwikkeling overging. Het exploitatieplan kreeg daarmee, evenals dat met het moederexploitatieplan het geval was, mede de functie om duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenste te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening.

De regel over het tijdvak en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de aanwijzing van specifieke woningbouwcategorieën hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning bouwen niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de regels over de woningbouwcategorieën. Voor een ander deel geldt dat ze ook los van een bouwaanvraag werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving. Voor een aantal regels geldt daarenboven dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

Dit laatste geldt voor de regels die zien op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en op de sociale huur-, sociale koopwoningen en de kavels in particulier opdrachtgeverschap.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatiegebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied op een aantal percelen na. Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied de gebieden uit te zonderen die bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds bebouwd waren en waarvan de toen 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). De locatie van de tijdelijke school is opgenomen omdat de definitieve bestemming op deze locatie voorziet in de mogelijkheid van woningbouw zodat het om aangewezen bouwplannen in de zin van Wro en Bro gaat.

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B. Deze Kaart geeft tevens inzicht in de bestaande situatie in het exploitatiegebied; in dat opzicht heeft de Kaart een informatieve functie om daarmee de verschillen zichtbaar te maken tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie welke blijkt uit de inrichtingstekeningen.

1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Gezien de oorspronkelijke wens van de gemeente alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare ruimte over te gaan, heeft de gemeente na een minnelijk traject om te komen tot verwerving (welke niet tot aankoop heeft geleid), een onteigeningsprocedure opgestart. In het daarop volgende Kroonbesluit van 5 december 2011 is bepaald dat het verzoek tot onteigening is toegewezen voor de bestemmingen met een infrastructureel karakter (Bos, Groen, Groen-landelijk, Verkeer-verblijfsdoeleinden en Maatschappelijk) als ook de restgedeelten van bouwkvelds. De Kroon heeft de onteigening afgewezen voor die gronden bestemd voor bebouwing overwegende dat partijen gelet op hun hoedanigheid als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn om de bestemming conform de uitvoering zoals door gemeente beoogd te realiseren. Partijen hebben dit ook aangegeven.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en de particuliere eigenaren na het Kroonbesluit een laatste minnelijke poging hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen over de overdracht van de gronden. Op een partij na hebben partijen overeenstemming bereikt over de koop van de gronden waarop de openbare ruimte gerealiseerd gaat worden en heeft de overdracht van de betreffende gronden aan de gemeente inmiddels plaatsgevonden.

Voor wat betreft de eigenaar waarmee de gemeente in de laatste minnelijke poging na het Kroonbesluit geen overeenstemming heeft verkregen over de verwerving van de grond, heeft de gemeente het onteigeningstraject voort gezet en heeft de rechter inmiddels de onteigening uitgesproken. Het betreffende perceel is bestemd voor zowel openbare voorzieningen als bouwkvelds.

De uit het bovenstaande ontstane eigendomverhoudingen en latere wijzigingen zijn aangeduid op de Kaart Eigendommen, bijlage 1 van deel A

Zoals gezegd heeft de Kroon het besluit tot onteigening afgewezen voor de gronden bestemd voor bebouwing om de reden dat partijen als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn de bestemming te realiseren conform de uitvoering die de gemeente beoogt. Gebleken is intussen dat één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) failliet is gegaan. Zolang nog niet voor het gehele eigendom van de failliete ontwikkelaar afdwingbare overeenkomsten zijn gesloten houdt de gemeente rekening met de noodzaak zelf uitgeefbare gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. De tijdige ontwikkeling van De Vijfde Hoek zou anders belemmerd kunnen worden, terwijl er juist vraag is naar woningen en kvelds in particulier opdrachtgeverschap, zodat om die reden de woningbouwdoelstellingen van de gemeente ook in De Vijfde Hoek verwezenlijkt zou kunnen worden. Het betreft gronden in Spijkvoorderenk (projectmatige bouw en kvelds voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Fb en Fc (zoals de indeling in deze deelgebieden tot en met de vijfde herziening gehanteerd werd) en in Spijkvoorderhout (kvelds voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Sa, Sb en Sc). Met ingang van de achtste herziening is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend. Als peilmoment ter vaststelling of

omgevingsvergunning is verleend is uitgegaan van 18 januari 2019. De Kaart te onteigenen percelen (bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.

Zonder tijdige verwerving (conform de regel van artikel 2 over het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling dient te hebben plaatsgevonden) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van de Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onaf.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem
- Aanleg parkeercoffers en afgrenzende hagen
- Het aanbrengen van inritten van de weg naar het erf van de woningen
- Voorzieningen voor het afvoeren van regenwater

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water (waaronder ook bluswatervoorzieningen), elektra, telefoon, centraal antenne systeem, glasvezelkabels, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten inclusief het plaatsen van noodmasten

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht, in de fase van het bouwrijp maken:

- Aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering
- Aanleg van tijdelijke passages
- Aanleg noodontsluiting
- Aanleg riolen voor droogweerafvoer en aanleg IT-riolen (infiltratie- en transportriolen) voor hemelwaterafvoer welke IT-riolen worden aangesloten op de wadi's, controleputten, drainage, gemalen en persleiding naar hoofdgemaal
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen, waterafvoerende sloten en wadi's
- Plaatsen van tijdelijke straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden

en in de fase van het bruikbaar maken:

- Aanleg ontsluiting van het plangebied op de Leonard Springerlaan
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer (waterpasserende bestrating in het deel Spijkvoorderenk en een stelsel van goten en straatkolken in het deel Spijkvoorderhout om zo voor beide delen via infiltratie via IT-riolen ondergronds af te voeren naar wadi's langs de Oerdijk en de centrale houtwal)
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen, werkzaamheden aan bestaande groenvoorzieningen, zoals in houtwallen en in bos
- Aanbrengen straatmeubilair en speelvoorzieningen

- Aanleg openbare voorzieningen voor afvalverzameling
- Aanleg voorzieningen voor openbaar vervoer
- Aanleg openbare parkeerplaatsen
- Bebording, bebakening en belijning
- Aanbrengen van huisaansluitingen op droogweerafvoerriolering

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal regels van een hoog detailniveau.

De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6 en in het Inrichtingsplan met Addendum, bijlagen 7 en 7a, allen van deel B.

Voor het geval het Inrichtingsplan en het Addendum passages zouden bevatten die strijdig zijn met het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek prevaleert het gestelde in het Inrichtingsplan en het Addendum. Voor het geval dit exploitatieplan passages zou bevatten die strijdig zijn met het Inrichtingsplan en het Addendum prevaleert het gestelde in het exploitatieplan.

De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. De nummers uit dit hoofdstuk verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende de fasering is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd. Voor zover begrippen uit het bestemmingsplan Spijkvoorderenk ook voorkomen in dit exploitatieplan hebben ze dezelfde betekenis.

3.2 Tijdvak

Het plangebied De Vijfde Hoek is in twee delen onderscheiden die in hoofdzaak gericht zijn op verschillende marktsegmenten: Spijkvoorderenk (westelijke deelgebieden) en Spijkvoorderhout (oostelijke deelgebieden). De grens tussen beide delen wordt gevormd door een centrale houtwal die doorloopt vanuit de noordelijke plangrens tot aan de locatie van de definitieve school.

De keus voor deze onderscheiding komt voort uit stedenbouwkundige en ruimtelijke-kwalitatieve overwegingen en uit het belang om voor beide delen verschillende toegangen als bouwweg voor het bouwverkeer aan te merken.

De reden van het opnemen van een tijdvak met een eindjaartal is dat weliswaar de gronden geheel bouwrijp zijn en dat met diverse marktpartijen contracten zijn gesloten over de uitvoering, maar er ook

kavels zijn waarvan de uitvoering nog onzeker is omdat er geen contracten over gesloten zijn. Hieruit vloeit een onzekerheid voort ten aanzien van het bruikbaar maken. Gelet op de onzekerheid qua bebouwing van kavels en bruikbaar maken blijft in artikel 2 een eindjaartal relevant voor de gemeentelijke regie op de afronding van de ontwikkeling. Met 'de ontwikkeling' wordt hier derhalve geduid op het bebouwen van de kavels en het bruikbaar maken.

Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk eind 2021 gerealiseerd te hebben.

Tijdsindeling

Bepalend voor de periode waarop de gehele ontwikkeling gereed moet zijn is de verwachting op basis van marktinschattingen over het mogelijke tempo van uitgifte en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een trager tempo leidt tot onnodige rentelasten die de gemeente probeert met haar regie te vermijden. Die rentelasten werken immers door in de exploitatiebijdragen. Uitgangspunt bij het hanteren van de periode 2021 is dat de verkoop van de kavels in totaal in 4 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2018.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat er redenen zijn een aantal regels van veelal hoog detailniveau te hanteren voor de eisen aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Deze eisen zijn vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum daarbij en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, welke als bijlage 7 respectievelijk 6 onderdeel van dit exploitatieplan uitmaken. Bij eisen voor de werken en werkzaamheden gaat het onder meer om omvang en kwaliteit van de werken en werkzaamheden.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 4.5)

3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans

De grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Het belang van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en een te voeren gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente gronddepot(s) inrichten

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:

Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot ongewenste inefficiëntie en onnodig hoge kosten. Uitgevoerde onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen dat sanering noodzakelijk is. Zolang uit het exploitatiegebied vrijkomende gronden binnen het exploitatiegebied worden hergebruikt is geen bemonstering nodig.

Zouden er daarentegen wel gronden worden afgevoerd naar plaatsen buiten het exploitatiegebied dan is op grond van het Bouwstoffenbesluit bemonstering nodig omdat dan strengere eisen aan de milieukwaliteit van de gronden worden gesteld. Dit leidt tot hogere kosten die de gemeente wil vermijden. Om deze reden wordt in het exploitatiegebied met gronddepots gewerkt.

3.5 Sociale huurwoningen

3.5.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de

Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale huurwoningen. In de zevende herziening is in het plandeel "de groene ring" het woningaantal gewijzigd. Hier zijn zeven extra grondgebonden sociale woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn zeven boven/benedenwoningen vervangen door acht sociale huurappartementen. Per saldo stijgt het minimum- en maximume woningaantal met acht. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale huurwoningen is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. Dit verbod geldt gedurende tenminste tien jaar, zijnde de minimale termijn die artikel 1.1.1 sub d Bro mogelijk maakt.

3.6 Sociale koopwoningen

3.6.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. De vertaling ervan naar aantallen en situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan, wat is geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro, is in de tweede herziening aangepast. De aantallen sociale koopwoningen zijn vrijgelaten mits het past binnen de bestemmingsplanregels. Er is enkel aangegeven dat op de betreffende kavels sociale koopwoningen zijn gesitueerd. Dit betekent dat op de aangegeven kavels alleen sociale koopwoningen kunnen worden gebouwd zijnde zowel de categorie SKL (tot EUR 174.000 v.o.n.) als de categorie SKH (EUR 174.000 tot EUR 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. De situering is aangegeven op de kaart Verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën. De kaart Verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) is in de tweede herziening hierop aangepast. Deze aanpassing is ingegeven door de huidige marktomstandigheden en de wens tot meer flexibiliteit. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. Dit verbod geldt gedurende vijf jaar.

3.7 Particulier opdrachtgeverschap

3.7.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor kavels in particulier opdrachtgeverschap. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar de uitgifte van 89 kavels in particulier opdrachtgeverschap. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 sub a Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen verkocht mogen worden voor bouw in particulier opdrachtgeverschap. Aanvragen voor de omgevingsvergunning bouwen door niet particuliere opdrachtgevers op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

Met particulier opdrachtgeverschap wordt, ingevolge artikel 1.1.1. sub f Bro bedoeld de situatie dat een burger (of groep van burgers) ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. De rol van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en dergelijke is hiermee beperkt tot het bouwrijp maken en verkopen van de onbebouwde kavels.

3.7.2 Prijsvorming

Als eigenaren kavels aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector willen verkopen komt hen een marktconforme prijs toe. Artikel 7.2 bevat regels over de prijsvorming om te bewerkstelligen dat eigenaren tegen marktconforme prijzen de kavels te koop kunnen aanbieden.

De procedure van prijsvorming gaat uit van het initiatief van de eigenaar. Na melding van een voornemen tot verkoop van een aantal kavels dient de eigenaar de marktconforme prijs te (laten) bepalen door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijk beëdigd taxateur. Het rapport dat naar aanleiding van de taxatie is opgemaakt, dient samen met de melding van voornemen tot verkoop van kavels aan de gemeente ter instemming overlegd te worden en mag niet ouder zijn dan maximaal 6 maanden voorafgaand aan de feitelijke verkoop.

De procedure is dan dat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvaarding van voornoemde taxatie. Als burgemeester en wethouders besluiten de uitkomst niet te aanvaarden melden zij daarbij dat de taxatie opnieuw moet worden uitgevoerd.

Als de kavels te koop worden gezet is daarmee nog niet gezegd dat dit (spoedig) tot koopovereenkomsten leidt. Naarmate overeenstemming over koopovereenkomsten langer uitblijft, bestaat de kans dat de vastgestelde prijzen niet meer overeenstemmen met de marktwaarde. Daarom is het meetmoment genomen van een half jaar. Voor zover kavels niet binnen een half jaar zijn verkocht (waaronder wordt verstaan de ondertekening van de koopovereenkomsten voor de betreffende kavels) wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de prijzen niet meer overeenstemmen met de marktwaarde en dient een nieuwe taxatie plaats te vinden.

Omdat het hier om kavels in de vrije sector gaat geldt het principe van vrije vestiging conform de Huisvestingswet. Om die reden zijn in artikel 7.2 geen beperkingen opgenomen in de kring van geïnteresseerde kopers.

De procedure tot aanvaarding van de taxatie geldt niet voor de kavels die eigendom zijn van de gemeente. Anders zou de gemeente immers aan zichzelf de uitkomst ter aanvaarding moeten voorleggen.

3.7.3 Verkoop via openbare veiling (vervallen)

3.7.4 Verbod tot vervreemding

De reden van het verbod van artikel 7.4 lid 1 ligt in het voorkomen van mechanismen tot ontduiking van de werking van artikel 7. Uitgesloten is dat via een omweg de eigenaren de mogelijkheid hebben om als burgers (of groep van burgers) de kavels te kopen en zo de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning te verkrijgen.

Als kavelkoper zou een stroman ingeschakeld kunnen worden. Om ontduiking uit te sluiten is gekozen voor een verbod de kavel te verkopen totdat de woning is voltooid. Dit met gebruikmaking van de mogelijkheid die artikel 6.2.10 sub e Bro biedt. Wanneer desondanks in strijd zou worden gehandeld met dit verbod zal een opvolgend eigenaar ook houder van de omgevingsvergunning bouwen moeten zijn. De oorspronkelijke koper zal burgemeester en wethouders moeten verzoeken om toestemming voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen. Burgemeester en wethouders zullen, ter versterking van dit verbod, deze toestemming niet verlenen omdat in strijd is gehandeld met het verbod van artikel 7.4 lid 1. Dat neemt niet weg dat de gemeente overigens nog andere middelen tot handhaving van dit verbod ten dienste staan. Van een absoluut verbod kan overigens geen sprake zijn omdat zich uiteraard omstandigheden in de persoonlijke sfeer kunnen voordoen waardoor een bouwer in particulier opdrachtgeverschap min of meer gedwongen kan zijn de kavel te verkopen zonder dat de bouw gestart of afgerond is. Van het verbod kan daarom worden afgeweken (geregeld in artikel 8 in de Regels). Bij omstandigheden in de persoonlijke sfeer valt te denken aan echtscheiding, ontbinding geregistreerd partnerschap, kwesties van boedelverdeling en dergelijke. Dergelijke situaties kunnen nooit limitatief worden opgesomd, zodat daarvan in de afwijkingsbepaling is afgezien. Deze afwijkingsbepaling is ondergebracht in artikel 8. Ingeval wordt afgeweken kan ook toestemming worden gegeven voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen.

3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

In de artikelen 2 tot en met 7 komen op onderdelen verbodsbepalingen voor. De verbodsbepalingen van artikel 8 lid 1 en artikel 8 lid 2 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor er een totaal kader ontstaat om bestuursrechtelijk handhavend op te treden. Voor zover het gaat om overtreding van regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 4) en tot de woningbouwcategorieën (artikel 5, artikel 6 en artikel 7) is het verbod bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.

De afwijkingsmogelijkheid van artikel 8 lid 3 is toegelicht in paragraaf 3.7.4.

In artikel 8 lid 5 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de voorschriften in het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze voorschriften zullen door exploitanten immers vertaald moeten worden naar een plan voor het uitvoeringsproces en bestekken. Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan voor het uitvoeringsproces of van bestekken blijkt dat eisen op onderdelen niet goed verenigbaar blijken te zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingsmogelijkheid. Randvoorwaarde voor het gebruik maken ervan is wel dat een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat waarvan het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk uitgaat. Zo nodig worden hiertoe voorschriften in het besluit opgenomen. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.

In artikel 8 lid 6 is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en van het uitgeefbaar gebied, zoals die zijn aangegeven op diverse kaarten en in bijlagen die situeringen van de werken en werkzaamheden aangeven. Het betreffen de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan met

het Addendum, bijlage 7 en/of het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 6, allen bijlage van deel B. Deze documenten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte. Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In artikel 8 lid 6 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.

In artikel 8 lid 7 en artikel 8 lid 8 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Artikel 8 lid 7 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening. In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden (artikel 8 lid 8).

3.9 Slotbepalingen

Overtreding van een aantal van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Het betreft de voorschriften over de (wijze van) uitvoering en de woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in de artikelen 2 en , 5, 6, 7 en 8.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlagen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). Deze bevat de bijlagen 9a tot en met 9m.

Toelichting bijlagen deel A

- *Kaart eigendommen, bijlage 1*

Deze kaart geeft inzicht in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft alleen een informatieve functie.

Toelichting bijlagen deel B

- *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en heeft een bindende functie.

- *Kaart te onteigenen percelen , bijlage 2*

Deze kaart is vervallen met ingang van de derde herziening gezien de uitkomst van het Kroonbesluit van 2011. Met ingang van de zesde herziening is deze kaart (nu met andere grensaanduiding van de gronden) weer opgenomen.

- *Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3*

Deze Kaart bevat een aanduiding voor een drietal zaken:

1. Verkaveling en grondgebruik. Deze geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. Deze Kaart is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Voor wat betreft de situering van het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met artikel 3.3 van de Regels. De verkaveling voor de uitgeefbare gronden is om zodoende meer flexibiliteit te creëren in de mogelijkheden voor bebouwing. . Voor het deel Spijkvoorderenk voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat een arcering opgenomen. Het betreft de kavels waar, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma mogelijk is
2. Uitgifteprijsen. De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijsen van de uitgeefbare bouwpercelen. Op deze Kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijsen behorende bij de categorieën zoals aangegeven op de Kaart zijn in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9 van deel B) weergegeven. De Kaart is niet bindend voor wat betreft deze prijzen. De prijzen zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9 van deel B) . Verder zijn ze opgenomen om inzichtelijk te maken hoe de verhouding is tussen geraamde opbrengsten enerzijds en het niveau van de kosten van de grondexploitatie anderzijds.
3. Aangewezen woningbouwcategorieën. Op deze Kaart zijn tevens de kavels aangegeven welke in de voorschriften van dit exploitatieplan zijn aangewezen voor bebouwing met sociale huur- en sociale koopwoningen danwel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap. Voor wat betreft deze aanwijzingen is deze Kaart bindend van karakter door de verbinding met artikel 5, artikel 6 en met artikel 7 van de regels, waarbij geldt dat Woningbouwcategorie sociale koop laag en sociale koop hoog onderling uitwisselbaar zijn. Voor de overige woningbouwcategorieën is deze Kaart niet bindend, maar biedt de Kaart een onderbouwing van de exploitatieopzet ten aanzien van de uitgiftecategorieën en de uitgifteprijsen..

- *Kaart tijdelijke voorzieningen, bijlage 4 (vervallen)*

- *Kaart faseringen, bijlage 5 (vervallen)*

- *Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6*

Dit betreft een bijlage bij artikel 3 en artikel 4 van de regels en heeft een bindende functie. Deze bijlage geeft aan welke eisen gelden voor het proces van uitvoering van de werken en werkzaamheden.

- *Inrichtingsplan, bijlage 7*

Het inrichtingsplan bevat eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit inrichtingsplan is bindend via artikel 3 en artikel 4 van de voorschriften van het exploitatieplan.

- *Addendum, bijlage 7a*

Het Addendum is een aanvulling op het Inrichtingsplan, bijlage 7.

- *Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014, bijlage 8 (vervallen)*

- *Toelichting exploitatieopzet, bijlage 9*

Deze bijlage bevat de opbouw en de onderbouwingen van de exploitatieopzet. Deze is bindend via hoofdstuk 2 van deel B.

- *Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 9a*

Deze bijlage vertaalt de grondprijzen per kavel naar een exploitatiebijdrage per kavel. Deze is bindend voor het bepalen van de exploitatiebijdragen.

- *Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 9b*

Deze bijlage bevat een detaillering van de exploitatieberekening en is toelichtend van karakter.

- *Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, bijlage 9c*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9d (vervallen)*

- *Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013, bijlage 9e (vervallen)*

- *Makelaarsadvies uitgifteprijs, derde herziening, 2013, bijlage 9f*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën behorende bij de derde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Planschaderisico-analyse, bijlage 9g*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de planschadekosten.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan De Vijfde Hoek, zesde herziening, 2016, bijlage 9h*

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zesde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017, bijlage 9i (vervallen)*

- *Actualisatie uitgifteprijs particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017, bijlage 9j*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderhout. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Actualisatie uitgifteprijs particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018, bijlage 9k*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde een deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderenk. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', achtste herziening, 2019, bijlage 9l*
Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de achtste herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, 2018, bijlage 9m*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de koopwoningen in de prijscategorie 'middeldure en dure rijwoningen' (zoals die categorie is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3). Het betreft rijwoningen in Spijkvoorderenk, welke in het rapport van de prijsactualisatie worden aangeduid met 'deelgebied De Haak'. Tot en met de zevende herziening vielen deze woningen onder de prijscategorie 'goedkope koop' (met prijzen tot € 200.000). Door prijsstijgingen komende de prijzen van deze woningen met ingang van de achtste herziening boven de € 200.00 uit, zodat de kwalificatie 'goedkope koop' niet langer voldoet.

- *Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, 2018, bijlage 9n*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de P.O.-kavels in Spijkvoorderhout.

- *Actualisatie uitgifteprijs, achtste herziening, 2019, bijlage 9o*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de C.P.O.-kavels in Spijkvoorderenk

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de Toelichting

1. Kaart eigendommen

Deel B Het exploitatieplan

1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

2 Exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van bijlage 9a (Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdragen per kavel) waarin de bruto-exploitatiebijdragen per kavel berekend zijn op basis van de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). Voor een inzicht in de bruto-exploitatiebijdragen per eigenaar geldt onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9).

Tabel 12 Exploitatiebijdrage in euro's.

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.584.561	49,8 %	12.363.278
Rotij	17.236	4.374.987	17,3 %	4.298.059
Mega	28.316	8.289.172	32,8 %	8.143.417
Totaal	107.782	25.248.720	100,0 %	24.804.754

3 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan Spijkvoorderenk zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: (vervallen)

Aanbestedingsverslag: (vervallen)

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omfattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen zoals in de voorschriften van dit hoofdstuk zijn gesteld.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwrijp maken:

Voorzover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.

Voorzover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 2.3 van deel A in de fase van het bouwrijp maken.

BVO casu quo bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behoren, een en ander zoals omschreven in NEN 2631.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk genot hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar. Zakelijk gerechtigden zijn zij die een beperkt recht hebben op de binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken.

Deelgebieden: Gebieden welke op de faseringskaart zijn aangegeven met de aanduidingen F, Sa, Sb, Sc en Sd.

Delen: De delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout welke worden gevormd door de deelgebieden F respectievelijke door de deelgebieden Sa, Sb, Sc en Sd.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie.

Gebruiksrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 2 van deel A.

Gesloten grondbalans: Een dusdanige balans, tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied moeten worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden moeten worden aangevoerd, dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

Gunning: (vervallen)

Inrichting openbare ruimte: Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte zijn gesteld, welke inrichting bestaat uit een fase van het bouwrijp maken en een fase van het gebruiksrijp maken.

Openbare ruimte: De als zodanig op de Kaart verkaveling, uitgiftepreizen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met grijze kleur aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Openbare voorzieningen: soorten voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.2.5 Bro.

Particulier opdrachtgeverschap: Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Projectmatige woningen: Woningen die niet conform particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Sociale koopwoning: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat.

Sociale koopwoning hoog: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00.

Sociale koopwoning laag: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00.

Uitgeefbare gronden: De op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met andere dan met grijze kleuren aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw: De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Het geheel van de ontwikkeling dient in 2021 te zijn afgerond.

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7 respectievelijk, 7a en 6.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7 respectievelijk 7a en 6. De aanleg vindt plaats binnen de tijdvakken zoals aangegeven in artikel 2.1 genoemde tabel, in de kolom bouwrijp maken.

Artikel 3.3 Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7, 7a respectievelijk 6 en voor wat betreft de situering volgens de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 4.5)

Artikel 4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

1. Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatiegebied worden uitgevoerd door te werken met een gesloten grondbalans, zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan, bijlage 7
2. Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid 1 worden direct aangevoerd naar percelen welke dienen te worden opgehoogd en worden niet eerst in het in lid 3 bedoelde gronddepot gezet, tenzij de situatie van het lid 3 zich voordoet

3. Indien en voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer en ophoging, zoals bedoeld in lid 2, niet mogelijk is, dienen in lid 1 bedoelde vrijkomende gronden te worden afgevoerd naar het daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepot casu quo de daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepots
4. Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid 1 en worden niet eerst uit het gronddepot genomen, tenzij de situatie van lid 5 zich voordoet
5. Voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer van gronden voor ophoging niet mogelijk is, dienen de in lid 1 bedoelde gronden te worden uitgenomen uit het in lid 3 bedoelde gronddepot, voor zover voldoende gronden in dit depot beschikbaar zijn. Voor zover naar het oordeel van de bedoelde beheerder de ruimte in het gronddepot te klein wordt en afvoer van grond naar plekken buiten het depot nodig is, kan de beheerder aanwijzingen geven voor andere plekken voor de afvoer.
6. Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan dit besluit ten aanzien van de milieukwaliteit van de in te brengen gronden
7. Voor de in dit artikel bedoelde aan- en afvoer kunnen namens burgemeester en wethouders aanwijzingen worden gegeven door de beheerder van de gemeente Deventer. Deze beheerder houdt toezicht op de aan- en af te voeren gronden

Artikel 5 Sociale huurwoningen

Artikel 5.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.2 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor minimaal 88 en maximaal 100 sociale huurwoningen.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen
3. Van het in lid 2 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening

Artikel 6 Sociale koopwoningen

Artikel 6.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SKL en SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor sociale koopwoningen.

Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale koopwoning, binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen
2. Van het in lid 1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening

Artikel 7 Particulier opdrachtgeverschap

Artikel 7.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.1 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding PO-V aangegeven gronden worden aangewezen voor 89 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

Artikel 7.2 Prijsvorming

1. Voor elke kavel of voor elke groep van kavels welke een eigenaar wenst te verkopen is de eigenaar verplicht deze voorgenomen verkoop schriftelijk te melden aan burgemeester en wethouders
2. Een eigenaar zal bij de verkoop van kavels marktconforme prijzen hanteren waarvan hij doet blijken uit een onafhankelijk taxatierapport van een onafhankelijk beëdigd taxateur, welk rapport niet ouder is dan 6 maanden voorafgaand aan verkoop. Dit taxatierapport overlegt hij aan gemeente gelijk met de schriftelijke melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel
3. De start van de verkoop kan niet eerder plaatsvinden dan nadat burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met het taxatierapport. Indien burgemeester en wethouders besluiten niet in te stemmen met het taxatierapport, dient de eigenaar een nieuw taxatierapport op te laten maken conform lid 2 van dit artikel
4. De bepalingen in dit artikel gelden niet voor het geval de gemeente de eigenaar en verkoper van de kavels is, met dien verstande dat ook de gemeente de kavels uitsluitend mag verkopen voor de prijzen als genoemd in een ten behoeve van de verkoop uitgebracht taxatierapport, Met het oog op dit taxatierapport geven burgemeester en wethouders een onafhankelijk taxateur een taxatieopdracht.

Artikel 7.3 Verkoop via openbare veiling

Vervallen

Artikel 7.4 Verbod tot vervreemding

1. Het is een koper van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap, verboden om de door hem verworven kavel in juridische of economische zin in eigendom over te dragen tot het moment dat de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verstrekte omgevingsvergunning bouwen
2. Wanneer in strijd met het bepaalde in lid 1 is gehandeld zullen burgemeester en wethouders geen medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen

Artikel 8 Verbods- en afwijkingssbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde regel over het tijdvak
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels
3. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de koper, besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien de koper door omstandigheden in de persoonlijke sfeer genoopt wordt tot verkoop van de kavel over te gaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier voorwaarden aan verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij ook medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen
4. Vervallen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in lid 1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek bijlage 6, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor dit besluit is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6. Een weigeringsbesluit wordt genomen indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte
6. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan bijlage 7 en/of het Addendum bijlage 7a wanneer door feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering. Het besluit wordt alleen genomen indien a) de voorgenomen afwijking ten hoogste 2 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering en b) de voorgenomen afwijking niet leidt tot technische of beheertechnische problemen of tot kostenverhogingen ten opzichte van de ramingen in dit exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan
7. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het nemen van dit besluit niet leidt tot a) hetzij verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken
8. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in artikel 8.7 indien deze passen binnen een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van het afwijkingverzoek met in achtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 tot en met 8 lid 2 is een strafbaar feit
2. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan De Vijfde Hoek' of als 'de regels'.

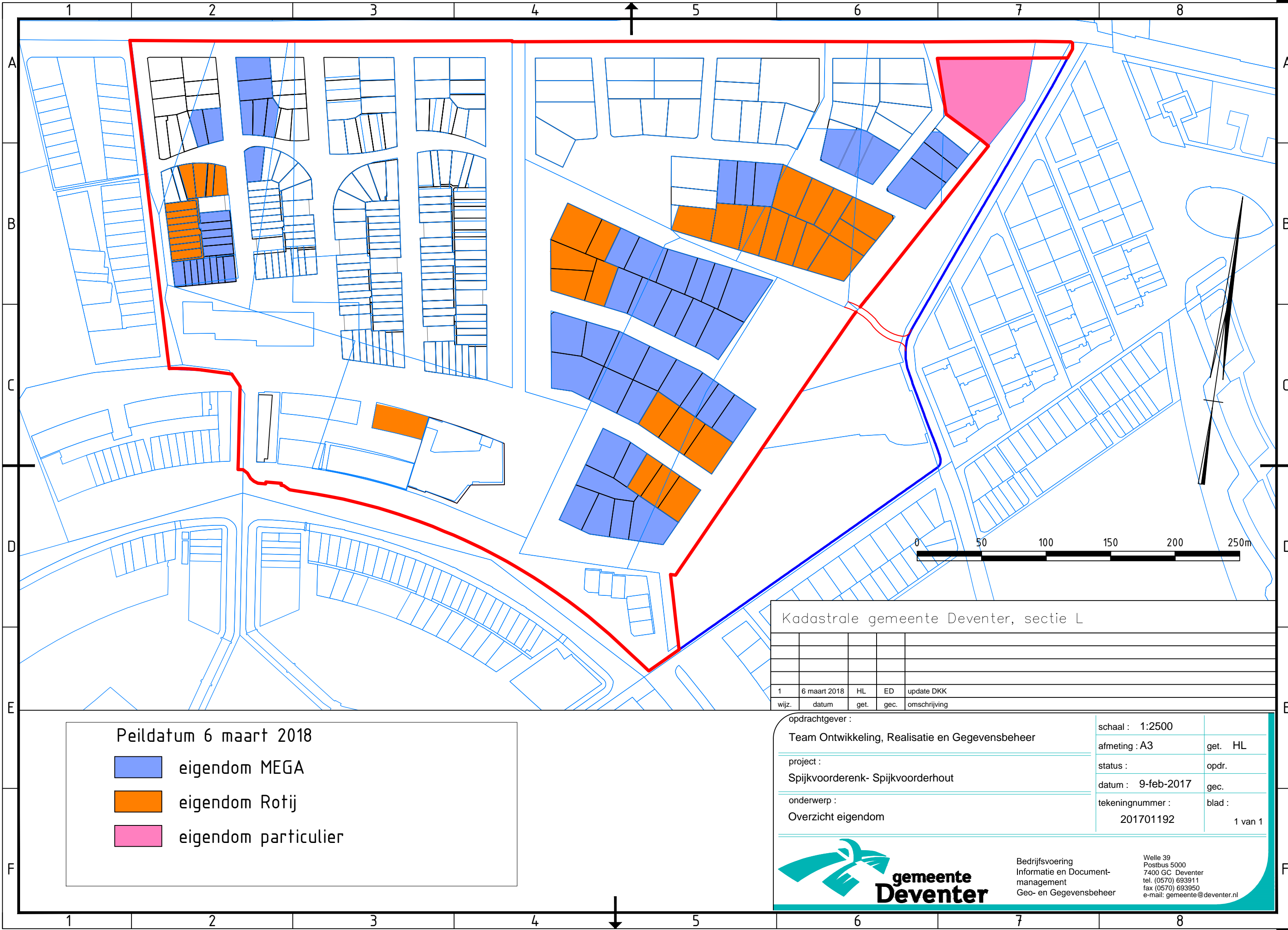
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

- 1. Kaart exploitatiegebied**
- 2. Kaart te onteigenen percelen**

3. Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën
4. Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)
5. Kaart faseringen (vervallen)
6. Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek
7. Inrichtingsplan
- 7a. Addendum
8. Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Deventer in koopmanschap' juni 2009 (vervallen)
9. Toelichting exploitatieopzet
 - a. Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
 - b. Exploitatieberekening exploitatieplan
 - c. Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan
 - d. Inbrengwaardetaxatierapport 2012 (vervallen)
 - e. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013 (vervallen)
 - f. Makelaarsadvies uitgifteprijsen 2013
 - g. Planschaderisico-analyse
 - h. Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan De Vijfde Hoek, zesde herziening
 - i. Taxatie inbrengwaarden exploitatie De Vijfde Hoek, zevende herziening, 2017 (vervallen)
 - j. Actualisatie uitgifteprijsen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening 2017
 - k. Actualisatie uitgifteprijsen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018
 - l. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', achtste herziening, 2019
 - m. Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, De Haak, 2018
 - n. Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, Spijkvoorderhout, 2018
 - o. Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, CPO Spijkvoorderenk, 2019

Bijlage bij deel A

Kaart eigendommen



Kadastrale gemeente Deventer, sectie L

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
1	6 maart 2018	HL	ED	update DKK

Peildatum 6 maart 2018

- eigendom MEGA
- eigendom Rotij
- eigendom particulier

opdrachtgever :		schaal : 1:2500
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer		afmeting : A3
project :	Spijkvoorderenk- Spijkvoorderhout	get. HL
onderwerp :	Overzicht eigendom	status : opdr.
		datum : 9-feb-2017
		gec.
		tekeningsnummer :
		201701192
		blad :
		1 van 1



gemeente Deventer

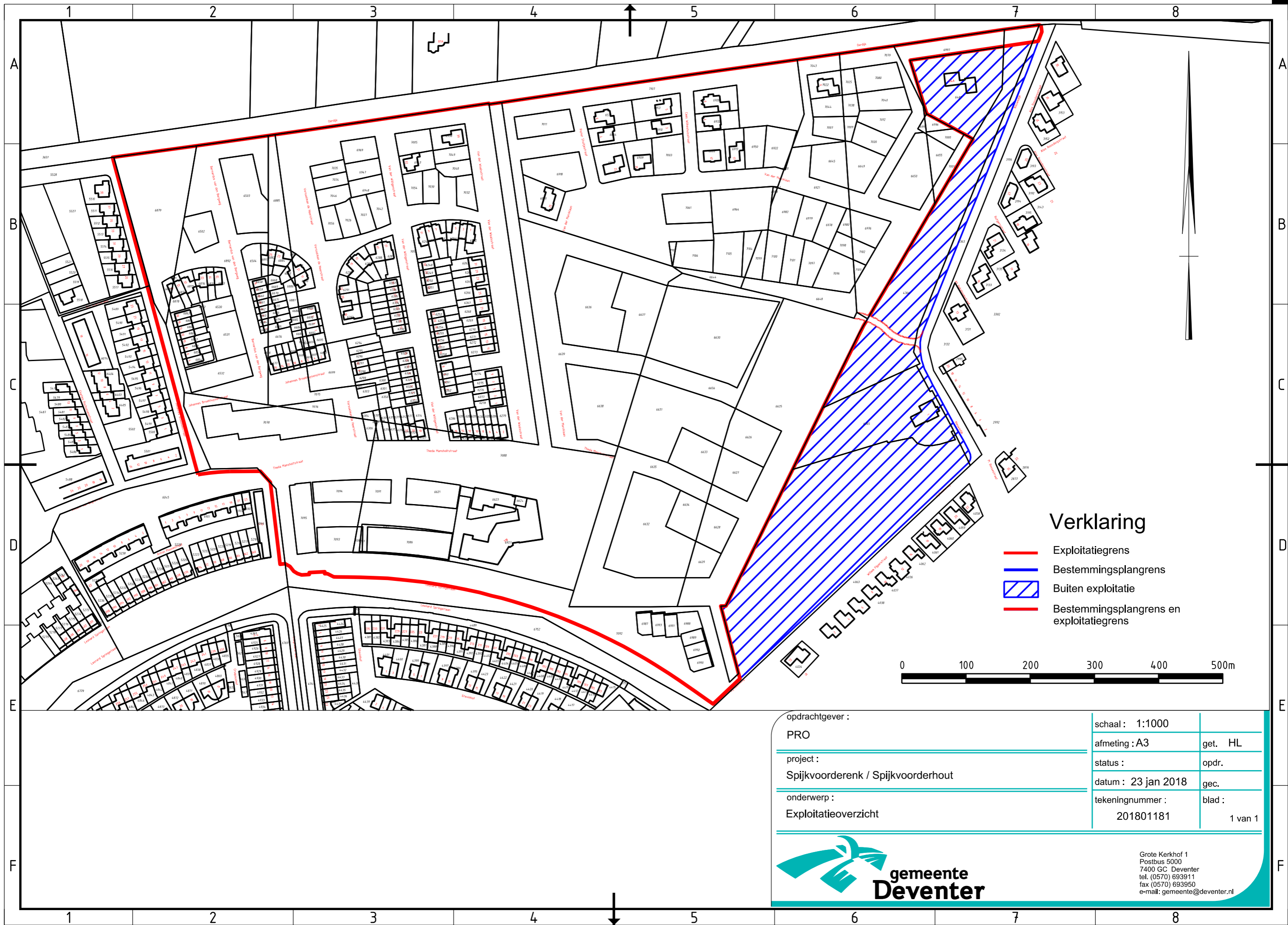
Bedrijfsvoering
 Informatie en Document-
 management
 Geo- en Gegevensbeheer

Welle 39
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

Bijlage 4.1

Kaart exploitatiegebied



Verklaring

- Exploitatiegrens
- Bestemmingsplangrens
- ▨ Buiten exploitatie
- Bestemmingsplangrens en exploitatiegrens



opdrachtgever :
PRO

project :
Spijkvoorderenk / Spijkvoorderhout

onderwerp :
Exploitatieoverzicht

schaal : 1:1000	
afmeting : A3	get. HL
status :	opdr.
datum : 23 jan 2018	gec.
tekeningnummer : 201801181	blad : 1 van 1

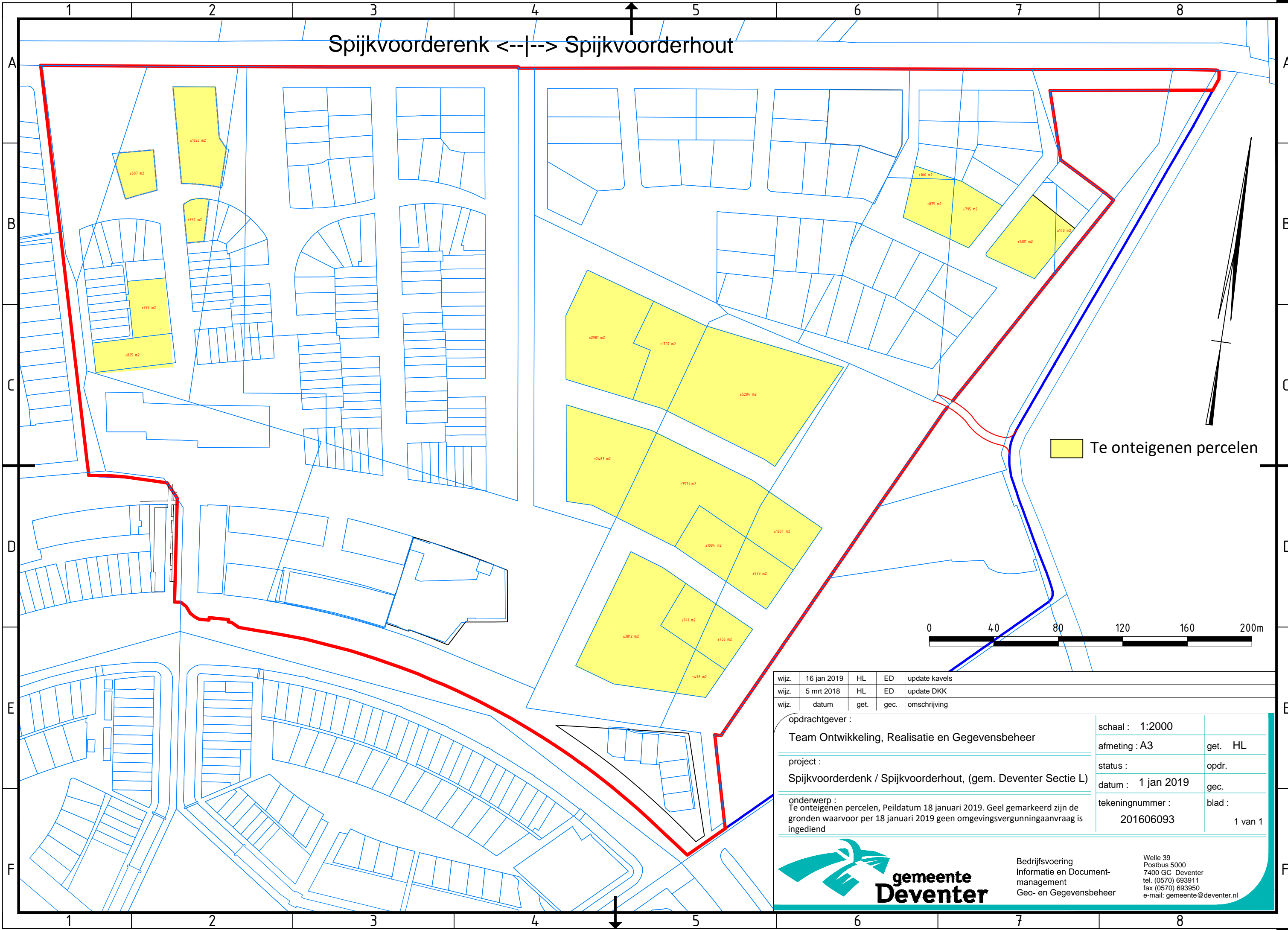


Grote Kerkhof 1
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 4.2

Kaart te onteigenen percelen

Spijkvoorderenk <--|--> Spijkvoorderhout



Te onteigenen percelen



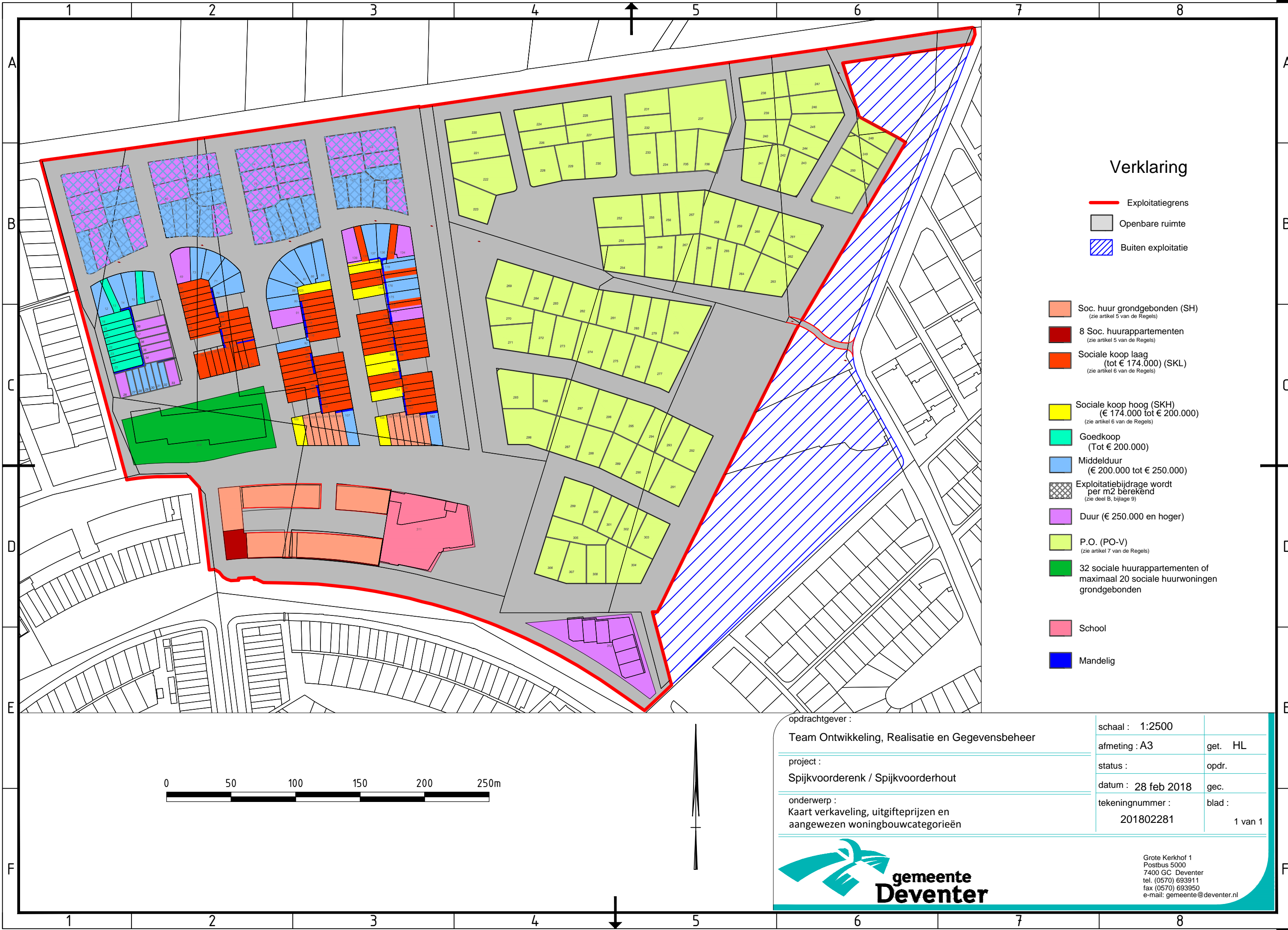
wijz.	16 jan 2019	HL	ED	update kavels
wijz.	5 mrt 2018	HL	ED	update DKK
wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving

opdrachtgever :		schaal :	1:2000
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer		afmeting :	A3
project :		status :	get. HL
Spijkvoorderenk / Spijkvoorderhout, (gem. Deventer Sectie L)		datum :	1 jan 2019
opdr.		tekeningnummer :	201606093
onderwerp :		blad :	1 van 1
Te onteigenen percelen, Peildatum 18 januari 2019. Geel gemarkeerd zijn de gronden waarvoor per 18 januari 2019 geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend			


gemeente Deventer
 Bedrijfsvoering
 Informatie en Documentmanagement
 Geo- en Gegevensbeheer
 Welle 39
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 4.3

**Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en
aangewezen woningbouwcategorieën**



Verklaring

- Exploitatiegrens
- Openbare ruimte
- Buiten exploitatie

- Soc. huur grondgebonden (SH)
(zie artikel 5 van de Regels)
- 8 Soc. huurappartementen
(zie artikel 5 van de Regels)
- Sociale koop laag (tot € 174.000) (SKL)
(zie artikel 6 van de Regels)

- Sociale koop hoog (SKH) (€ 174.000 tot € 200.000)
(zie artikel 6 van de Regels)
- Goedkoop (Tot € 200.000)
- Middelduur (€ 200.000 tot € 250.000)
- Exploitatiebijdrage wordt per m2 berekend
(zie deel B, bijlage 9)
- Duur (€ 250.000 en hoger)
- P.O. (PO-V)
(zie artikel 7 van de Regels)
- 32 sociale huurappartementen of maximaal 20 sociale huurwoningen grondgebonden

- School
- Mandelig



opdrachtgever :
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer

project :
Spijkvoorderen / Spijkvoorderhout

onderwerp :
Kaart verkaveling, uitgiftepreizen en aangewezen woningbouwcategorieën

schaal : 1:2500	get. HL
afmeting : A3	opdr.
status :	gec.
datum : 28 feb 2018	blad : 1 van 1
tekeningnummer : 201802281	



Grote Kerkhof 1
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 4.4

Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)

Bijlage 4.5

Kaart faseringen (vervallen)

Bijlage 6

Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek



Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk

10 mei 2010
RS/EC/VB

INHOUD

DEEL 1 Bouwproces en toetsing.....	2
DEEL 2 Programma van eisen openbare ruimte	14
DEEL 3 Voorzieningen privé kavels	96

DEEL 1

1. BOUWPROCES EN TOETSING

1. Algemeen

1.1. Aanleiding en doel

De realisatie van Spijkvoorderenk is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van veel factoren. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van integraliteit vormen redenen voor een groot aantal voorschriften van veelal een hoog detailniveau. Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

1.2. Leeswijzer

In dit document wordt een overzicht gegeven van deze voorschriften c.q. eisen voor het bouw- en gebruikrijp maken van de openbare voorzieningen van het deelplan Spijkvoorderenk in de nieuwbouwwijk de Vijfhoek in Deventer. Deze eisen c.q. voorschriften vormen een onderdeel van het exploitatieplan voor Spijkvoorderenk.

Het document bestaat uit twee delen:

Deel 1

Deel 1 bevat de algemene eisen die van toepassing zijn op de uitvoering van de werkzaamheden. Dit deel bevat een procesbeschrijving, een procedure voor toetsing en gegevensbeheer en een verwijzing naar vigerend beleid van de gemeente Deventer.

Hoofdstuk 2 Bouwproces en toetsing
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

Deel 2

Deel 2 gaat in op de m.n. technische eisen die van toepassing zijn. In dit deel zijn zoveel mogelijk standardeisen vastgelegd zoals ze momenteel in de gemeente Deventer gelden als basis voor ruimtelijke projecten.

2. Bouwproces & toetsing

De gemeente Deventer stelt eisen aan de processen voor realisatie van plannen voor openbare voorzieningen, welke op een gegeven moment worden overgedragen aan de gemeente Deventer.

In dit hoofdstuk worden de eisen gesteld aan het bouwproces voor de inrichting van deze openbare voorzieningen.

Rollen

- De Realisator is opdrachtgever van de realisatie van de openbare voorzieningen.
- De gemeente Deventer toetst op vastgestelde momenten in het bouwproces de plannen aan de locatie-eisen. Zonder goedkeuring mag niet overgegaan worden naar de volgende fase.

Verantwoordelijkheden

- Dit bouwproces heeft enkel betrekking op de toetsing door de gemeente Deventer. Het integrale plan heeft een schriftelijk advies van meerdere diensten en/of instellingen die regulier betrokken zijn bij de realisatie van locatie-ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de politie, brandweer, waterschap, provincie, nutsbedrijven etc.. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen en opvolgen van deze adviezen ligt bij de Realisator. De gemeente Deventer heeft de vrijheid om advies in te winnen bij deze belanghebbenden.
- Bij signalering van afwijkingen, wijzigingen of aanvullingen op de door de gemeente gestelde locatie-eisen, stelt de Realisator een verzoek tot ontheffing op. In dit verzoek beschrijft de realisator de voorgestelde afwijking, wijziging of aanvulling op de betreffende eis. Bovendien geeft de realisator aan wat de consequenties zijn van dit verzoek voor de inrichting van de openbare ruimte, het bouwproces, de tijdsplanning en de kosten. Het verzoek wordt ter goedkeuring aan de Gemeente en overige betrokken belanghebbenden aangeboden. De goedkeuringstermijn van de gemeente Deventer bedraagt maximaal 6 weken.
- De Realisator is vanaf de start tot en met de overdrachtsfase verantwoordelijk voor het in stand houden van de openbare ruimte. Daarbij moeten betreders van het gebied door middel van borden er op geattendeerd worden dat zij een gebied in ontwikkeling betreden.
- Realisator is bij het geven van opdrachten voor realisatie van openbare voorzieningen gebonden aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer.

De Realisator houdt bij planontwikkeling en - uitvoering van de openbare voorzieningen rekening met de volgende fasen en goedkeuringsmomenten van de gemeente Deventer:



Tabel 1. Bouwproces en toetsing openbare voorzieningen Spijkvoorderenk

Voorwaarden

De producten dienen aan de volgende indieningsvereisten te voldoen:

- a. De Realisator dient de te toetsen stukken in 3-voud per post bij de gemeente Deventer in.
- b. De Realisator wordt geacht de te toetsen documenten in minimaal twee stappen tot stand te laten brengen, namelijk een concept document en een definitief document. Met als reden het tijdig kunnen sturen dan wel bijsturen om grote tegenvallers c.q.odeloos extra kosten maken te voorkomen.
- c. De Realisator zal de komst van de te toetsen documenten 3 weken voor indiening aankondigen bij de gemeente Deventer. De te toetsen documenten worden voorzien van een schriftelijke toelichting plus verzoek om goedkeuring, gericht aan de gemeente Deventer.
- d. Indien gewenst kan aan het begin van de toetsingsperiode een mondelinge toelichting door de initiatiefnemer gegeven worden aan de behandelende ambtelijk vertegenwoordigers van de gemeente. In een dergelijke presentatie, annex bespreking komen vragen aan de orde over de achtergrond en bedoelingen van het document.
- e. Indien er een concept document getoetst is, en er een definitief document ter goedkeuring voorligt, zal het definitieve document worden voorzien van een schriftelijke toelichting aangaande:
 - a. de wijzigingen ten opzichte van het concept document;
 - b. de verwerkte reacties op basis van de toetsing van het concept document;
 - c. de eventueel niet verwerkte reacties uit de eerdere toetsing. Reacties, welke mogelijkerwijs niet verwerkt zijn, worden voorzien van een uitgebreide en duidelijke argumentatie.
- f. Indien er goedkeuring heeft plaatsgevonden op het concept ontwerp, kan de indiening van een definitief ontwerp achterwege gelaten worden.

Verslaglegging en overleg

Bij iedere toetsingsronde, dus zowel voor het concept als het definitief document, maakt de gemeente Deventer een verslag c.q. notitie van de toetsingsresultaten. In dit verslag c.q. notitie zijn de reacties vanuit diverse interne disciplines integraal opgenomen en voor derden helder verwoord. Dit verslag dient als leidraad voor de aanpassing van het document door de opsteller(s). Indien de toetsing van de gemeente elementen van kritiek bevatten, zal dit door overleg met de opsteller(s) en toetsende personen inhoudelijk worden besproken.

Doorlooptijden

Als norm wordt uitgegaan van toetsing van een concept document binnen 6 weken en voor een definitief document van maximaal 5 weken. Afwijkingen en bijzonderheden zoals vakantieperiodes zijn buiten beschouwing gelaten. Indien getoetst wordt in een periode waarin ook reguliere schoolvakanties gelden, dan kan de toetsingsperiode verlengd worden met 4 weken.

Korte weergave toetsingsproces concept document

week 1: te toetsen document(en) met schriftelijke toelichting plus verzoek om te toetsen wordt aangeleverd (aankondiging 3 weken te voren);

week 1: enkele dagen na ontvangst stukken vindt de eventuele presentatie c.q. mondelinge toelichting voor gemeentelijke toetsers door betrokken opstellers plaats;

week 1-5: feitelijke toets door gemeentelijk toetsteam;

week 6: notitie met verwerking diverse reacties (integraal) wordt naar de Realisator gestuurd.

Korte weergave toetsingsproces definitief document

week 1: te toetsen definitieve document(en) met schriftelijke toelichting m.b.t. reacties en wijzigingen plus verzoek om te toetsen wordt aangeleverd;

week 1-4: feitelijke toets door het toetsteam;

week 5: notitie met verwerking diverse reacties (integraal) wordt naar de Realisator gestuurd.

Goedkeuring

Goedkeuring over de te toetsen documenten vindt plaats op basis van de notitie met de integrale verwerking van de reacties in het definitieve document. Zodra er geen openstaande punten meer zijn, vindt goedkeuring plaats door de gemeente Deventer.

De door de gemeente te toetsen stukken dienen compleet te worden aangeleverd door de Realisator. De gemeente is niet aansprakelijk voor vertraging bij de Realisator indien stukken niet getoetst kunnen worden omdat deze niet compleet zijn.

A. Wat en hoe wordt getoetst

Plan bouwproces

Het plan bouwproces bevat de volgende onderdelen:

- a. Een planning van gehele bouwproces (van voorbereidingsfase tot en met overdrachtsfase) incl. afstemmingsmomenten met externe partijen.
- b. De resultaten van de toetsing aan de locatie-eisen (verificatie van de eisen);
- c. De resultaten van de beheer- en onderhoudsbeoordeling worden in een beheerparagraaf vastgelegd. In deze beheerparagraaf komen de volgende zaken aan de orde: onderhoudskosten nieuwe situatie; beheertoets (beoordeling op onderhoudbaarheid en risico's t.a.v. technische, juridische en organisatorische aspecten in de beheerfase);
- d. Een overzicht van reacties van en afstemming met partijen o.a. genoemd onder E.
- e. Schriftelijke adviezen van partijen o.a. genoemd onder E.

Bestek- en bestekstekeningen

RAW bestekken, inclusief duidelijke tekeningen en bijlagen

Areaalgegevens

B. Output

Goedgekeurd plan bouwproces

Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen, incl. areaalgegevens

C. Input gemeente Deventer

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen

Moederbestek gemeente Deventer

D. Activiteiten

In deze fase wordt op hoofdlijnen:

- ..het ontwerp opgesteld

- ..het ontwerp afgestemd met partijen
- ..de beheerparagraaf opgesteld
- ..het bestek en de bestekstekeningen opgesteld
- ..de aanbestedingsvorm bepaald

E. Afstemming

In deze fase vindt afstemming plaats met o.a. (lijst niet uitputtelijk):

- Brandweer
- Politie
- Waterschap
- Nutsbedrijven
- Provincie
- Gemeente
- Overige partijen

1.1. Aanbestedingsfase

A. Wat en hoe wordt getoetst?

De realisator dient de aanbestedingsdocumenten inclusief het voorgenomen besluit tot gunnen in bij de gemeente Deventer ter goedkeuring. De gemeente toetst of aan de hand van deze stukken of de aanbestedingsregels zijn nageleefd.

De toetsingstermijn op deze producten bij de gemeente Deventer bedraagt 3 weken. De toetsingstermijn in de aanbestedingsfase wijkt daarmee af van de algemene toetsingstermijn genoemd bij toetsingvoorwaarden.

B. Output

Goedkeuring op gevolgde aanbestedingsprocedure.

C. Input gemeente Deventer

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen
Goedgekeurd plan bouwproces
Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen

D. Activiteiten

In deze fase wordt de aanbesteding voorbereid en uitgevoerd tot aan voornemen tot gunnen.

E. Afstemming

De nota van inlichtingen moet voor verzending afgestemd worden met de gemeente Deventer.

A. Wat en hoe wordt getoetst?

Toetsing voorafgaand aan uitvoering

- Opname rapport. De Realisator is aansprakelijk voor schade aan de openbare ruimte en voorzieningen ten gevolge van de realisatie van het plan. Om onenigheden over aansprakelijkheid te voorkomen zal, voordat de Realisator zijn werkzaamheden start, op kosten van de Realisator een gezamenlijke inspectie van de openbare ruimte en voorzieningen geschieden, waarvan de Realisator een opnamerapport zal laten maken door een onafhankelijke partij;
- Verkeersplan, inclusief omleidingen, bebording en bebakening. Voor de start van de uitvoering dient het verkeersplan m.b.t. eventuele omleidingen goedgekeurd te worden door de betrokken wegbeheerders.

Tussentijdse toetsing

In aanvulling op levering en overdracht vindt er tussentijdse toetsing plaats op de volgende werken en producten:

- Uitzetwerk van de hoofdassen van de wegen;
- Aanleg hoofdriolering en waterhuishouding, waarbij geëist wordt dat de riolering, voor het aanbrengen van de wegconstructie wordt getoetst of een video-inspectie van de hoofdriolering

en waterhuishouding (eventueel per fase) is uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente Deventer. Alleen als de inspectie van de riolering en waterhuishouding is goedgekeurd door de gemeente mag de wegconstructie aangebracht worden;

- Aanbrengen van voorzieningen anders dan vermeld, die bij de uiteindelijke overdracht niet meer te controleren zijn (op aangeven van Realisator en/ of verzoek Gemeente);
- Wegconstructies, de laagdiktes van aan te brengen verhardings- en funderingslagen;
- Het aantal kubieke meters grond bij het aanbrengen van plantgaten voor bomen.

Oplevering/ eindinspectie

- Voor het oplevermoment van de aannemer aan de Realisator neemt de Realisator contact op met de Gemeente Deventer. Voorafgaand aan deze oplevering vindt een gemeenschappelijke schouw plaats met diverse beheeradviseurs van de gemeente Deventer.
(toelichting : het voordeel hiervan is dat realisator mankementen die door de gemeente Deventer niet acceptabel zijn vroegtijdig in beeld krijgt zodat de aannemer deze nog voor het moment van oplevering kan laten herstellen).

B. Output

Goedgekeurd opnamerapport

Goedgekeurd verkeersplan

Proces verbaal van tussentijdse toetsing van bovenbeschreven werken

Proces verbaal van eindinspectie

C. Input

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen

Goedgekeurd plan bouwproces

Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen

Goedgekeurd gunningsadvies

D. Activiteiten

In deze fase wordt het werk gegund en uitgevoerd.

Aan de volgende voorwaarde dient te worden voldaan:

- Tijdens de realisatiefase kan niet worden afgeweken van het goedgekeurde bestek. Gewenste afwijkingen worden via een verzoek tot ontheffing voorgelegd aan de gemeente Deventer. Pas na goedkeuring mogen deze uitgevoerd worden.
- De opslag van materialen en bouwketen dient op eigen grond van de realisator plaats te vinden.

E. Afstemming

In deze fase vindt afstemming plaats met o.a. (lijst niet uitputtelijk):

- Brandweer
- Politie
- Nutsbedrijven
- Wegbeheerders
- Gemeente
- Overige partijen

1.1. Overdrachtsfase

Als Realisatoren de openbare ruimte wil overdragen aan de gemeente, is de gemeente bereid daarover een overeenkomst te sluiten onder ten minste de voorwaarden van deze paragraaf.

A. Wat en hoe wordt getoetst?

(Inhoud en compleetheid van) technisch inspectierapport, beheergegevens en overdrachtdocument incl. bijlagen

B. Output

Technisch inspectierapport

Beheergegevens

Overdrachtdocument incl. bijlagen

C. Input

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen

Goedgekeurd plan bouwproces

Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen

Goedgekeurd gunningsadvies

Proces verbaal van tussentijdse toetsing en eindinspectie

D. Activiteiten

In deze fase vindt de (voorbereiding van) overdracht plaats aan de Gemeente Deventer.

Aan de volgende eisen dient te worden voldaan:

- De openbare ruimte wordt na het woonrijpmaken door de Realisator overgedragen aan de gemeente Deventer.
- Alvorens te komen tot overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente, stelt de Realisator een technisch inspectierapport voorzien van foto's op. Geconstateerde gebreken dienen voorafgaande aan de overdracht te worden hersteld. Overname door de gemeente ontslaat de realisator niet van zijn verplichtingen onder de standaard garantieregels.
- Realisator neemt initiatief tot overdracht en kondigt het gewenste moment van overdracht 2 maanden van tevoren aan. Het moment van overdracht dient in ieder geval te liggen na het moment van oplevering/ eindinspectie.
- De Realisator levert alle beheergegevens 8 weken voor de geplande overdracht in bij de gemeente Deventer. De beheergegevens worden getoetst door de gemeente, bij eventuele onvolkomen heden moet de Realisator zorgen voor de benodigde aanvullingen zodanig dat de aangeleverde beheergegevens worden goedgekeurd.
- Alleen grafische informatie die in het Rijksdriehoekstelsel is getekend wordt door de gemeente Deventer in behandeling genomen.
- Van alle door de gemeente Deventer over te nemen inrichtingselementen worden digitale revisiegegevens gemeten/verzameld en beschikbaar gesteld aan de gemeente voor het moment van overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.
- Alle beheergegevens dienen digitaal aangeleverd te worden conform het standaard overdrachtformulier.
- Van de overdracht wordt een procesverbaal opgemaakt, namens de gemeente tekent de directeur van de Eenheid Ruimte en Samenleving.
- De gemeente laat uiterlijk 2 werkweken voor de feitelijke overdracht weten of de aangeleverde beheergegevens zijn goedgekeurd, zodat de overdracht op de geplande datum en tijdstip kan plaats vinden. Bij de overdracht dienen de relevante stukken te worden overlegd. Hiertoe dient het overdrachtformulier geheel ingevuld en voorzien van alle benoemde bijlagen aan de gemeente Deventer te worden overgedragen. Onder relevante stukken worden tevens productspecificaties, onderhoudsvorschriften garantiebewijzen e.d. van leverancier/ producent. Naast analogo dienen de stukken ook digitaal te worden overlegd.
- Overdracht kan, in overleg met de gemeente Deventer, gefaseerd plaatsvinden. De over te dragen gebieden betreffen aaneengesloten gebieden, waar geen bouwverkeer komt.

Bij de aanbesteding van werk blijft de Realisator gehouden aan de eisen ten aanzien van onderhoudstermijnen zoals hieronder beschreven:

- In aanvulling op de in het RAW-bestek genoemde onderhoudstermijn van 6 maanden gelden de volgende onderhoudstermijnen en regelingen hieromtrent:
 - Voor de aangebrachte groenvoorzieningen (bomen, struiken, gras, etc.) geldt een onderhoudsperiode van 2 groeiseizoenen. In deze periode dienen te voorzieningen te worden onderhouden en te worden voorzien van water. Tevens vervangt Realisator de bomen en struiken die in die jaren dood gaan (inboet).
 - Wanneer de kabels en leidingen en het hoofdriool zijn gelegd, de percelen en de kolken op het hoofdriool zijn aangesloten en de verharding definitief is aangebracht, moet een gedeelte van het wegvak worden opengesteld voor het verkeer. De Realisator blijft verantwoordelijk voor herstel van alle aantoonbare schades aan de door hem binnen dat wegvak gerealiseerde werken tot aan de overdracht aan de gemeente Deventer.
- Na de oplevering wordt het betreffende onderdeel van het werk overgedragen aan de gemeente Deventer. Samen met een vertegenwoordiger van de gemeente zal een visuele opname

plaatsvinden van de onderhoudstoestand. Eventuele tekortkomingen dienen alsnog te worden hersteld. Van deze opname wordt proces-verbaal gemaakt door vastlegging op een situatieschets en in een staat van gegevens, opmerkingen en afspraken.

- De overeengekomen onderhoudstermijn met derden blijft een contractuele relatie tussen derden en de Realisator. De gemeente Deventer voert in die periode de regie over openbare ruimte.
- Na de overdracht is de Realisator aansprakelijk voor de schade aan de overgedragen openbare ruimte die veroorzaakt wordt door de Realisator zelf dan wel door de Realisator gecontracteerde partijen, waaronder ook bouwverkeer.

(toelichting : Doordat de gemeente Deventer gebied in beheer krijgt waar nog bouwactiviteiten plaatsvinden is de kans groot dat de degeneratie van de openbare ruimte groter is dan in normale situaties, vandaar dat deze bepaling opgenomen wordt).

- Voor de onderhoudsperiode aan groenvoorzieningen geldt hetzelfde met die uitzondering dat in die periode fysiek onderhoud gepleegd wordt door een derde partij. Dit groenonderhoud wordt door de Realisator betaald. Gemeente Deventer houdt in de onderhoudsperiode toezicht op het onderhoud. De Realisator is vrij om een partij te vinden om dit werk te laten uitvoeren.

3. Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

De gemeente Deventer wil bereiken dat de beheerfase conform de gemaakte afspraken uitgevoerd kan worden. Nieuw aangelegde en heringerichte gebieden, waaronder Spijkvoorderenk, krijgen kwaliteitsniveau "basis".

De gemeente Deventer wil bovendien dat door een beheerbewust ontwerp en realisatie het toekomstige beheer en onderhoud effectief en efficiënt kan worden uitgevoerd. Het kwaliteitsniveau voor beheer en onderhoud is daarom vertaald in beleid- en ontwerpdocumenten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor de openbare ruimte van Spijkvoorderenk zijn de volgende (beleids- en ontwerp-)documenten van toepassing verklaard.

1. Wet- en regelgeving

Nederlandse wet- en regelgeving, als ook gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing op het bepaalde in dit document.

2. Beleidsdocumenten Spijkvoorderenk

Voor de ontwikkeling van Spijkvoorderenk zijn beleidsdocumenten opgesteld, welke de kaders vormen voor het plangebied. De volgende beleidsdocumenten zijn opgesteld en van toepassing verklaard:

- Bestemmingsplan
- Milieueffectrapportage
- Waterhuishoudingsplan

3. Algemene ontwerpdocumenten

De volgende landelijke regelgeving en richtlijnen worden van toepassing verklaard voor Spijkvoorderenk:

- Standaard RAW bepaling 2005
- Publicaties CROW o.a.
 - CROW: ASVV aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom
 - CROW richtlijn 165: Hulpdiensten snel op weg
 - CROW publicatie 207: Wettelijke richtlijnen voor bebakening en markering van wegen
 - CROW publicatie 96B 2e herziene druk
 - CROW richtlijn 141: OV-vriendelijke infrastructuur
 - Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) 1990

4. Ontwerpdocumenten gemeente Deventer

De volgende algemene ontwerpdocumenten van de gemeente Deventer zijn van toepassing:

- Moederbestek gemeente Deventer d.d. 12 april 2010

5. Ontwerpdocumenten Spijkvoorderenk

De volgende ontwerpdocumenten specifiek opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen op Spijkvoorderenk zijn van toepassing:

- Beeldkwaliteitsplan
- Inrichtingsplan Spijkvoorderenk

6. Aanvullende eisen

De Gemeente Deventer stelt vanuit diverse invalshoeken eisen aan de ontwikkeling van het Spijkvoorderenk. In de hierna volgende hoofdstukken zijn per discipline aanvullende eisen geformuleerd op de beleids- en ontwerpdocumenten zoals hierboven opgesomd.

De genoemde plannen en rapporten uit dit document kunnen worden opgevraagd en/ of worden ingezien.

DEEL 2

PROGRAMMA VAN EISEN OPENBARE RUIMTE.

Het gedeelte Programma van eisen openbare ruimte (deel 2) is vervangen door de verwijzing naar

<http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte>

DEEL 3: VOORZIENINGEN PRIVÉ GEBIED (KAVELS)

1. Infiltratie op privé gebied

algemeen

Nieuwbouwwijken in de gemeente Deventer worden ontworpen om een groot deel van het hemelwater te bergen en te infiltreren in de bodem in het plangebied. Vaak zijn de bouwfouten in de woonfase niet meer te herstellen en zijn er duurdere maatregelen nodig om wateroverlast te voorkomen. Vandaar dat eisen worden gesteld aan de waterberging op eigen terrein.

Al het hemelwater moet in het plangebied de 5^e Hoek worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem.

Voor het particuliere terrein in het bouwplan de 5^e Hoek heeft de gemeente Deventer de eis om 10 mm waterberging te realiseren voor 45% (Spijkvoorderhout) of 55% (Spijkvoorderenk) van het oppervlakte van de kavel. De waterberging moet een ledigingstijd hebben van circa. 24 uur. Het overige hemelwater moet bovengronds afstromen naar het openbare terrein.

Voor het openbare terrein heeft de gemeente een sterke voorkeur voor bovengrondse bergingen bijv. in de vorm van wadi's gecombineerd met andere functies als groen en spelen.

Voor het particulier terrein zijn meerdere opties. Veelal wordt gekozen voor een ondergronds krattensysteem als onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van een wadi (een laagte in de tuin waar het water kan infiltreren). In specifieke gevallen kan gekozen worden om de berging in een infiltratielaag onder de verharding te realiseren. De juiste keuze is afhankelijk van de specifieke situatie.

Infiltratie in de ondergrond

Om voldoende water in de bodem te infiltreren is onderzoek noodzakelijk naar de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de infiltratievoorziening. Slecht waterdoorlatende grond ter plaatse van een infiltratievoorzieningen moeten worden vervangen voor een goed waterdoorlatende grondlaag.

De infiltratievoorziening moet in de doorlatende ondergrond worden aangelegd. Indien dit niet het geval is, zal de bestaande grondslag tot aan de vaste goed doorlatende zandlaag vervangen moeten worden door zand of moet door middel van bijvoorbeeld boorgaten gevuld met grind een verbinding gemaakt worden met de vaste zandlaag. Dit kan van perceel tot perceel verschillen. Let in het bijzonder ook op keileemlagen onder de infiltratievoorziening.

Om de infiltratiecapaciteit van 10 mm neerslag in 24 uur te garanderen is het belangrijk dat de grond in de tuin goed waterdoorlatend is. Zware bouwmachines en materialen kunnen tijdens de bouwfase de ondergrond hebben verdicht. Daarom is het van belang dat de grond in de tuin in een droge periode diep wordt omgespit.

berging infiltratievoorziening

In de infiltratievoorziening moet een berging aanwezig zijn van minimaal 10 mm/m² van 45% (Spijkvoorderhout) of 55% (Spijkvoorderenk) van het oppervlakte het perceel.

De berging moet gerealiseerd worden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG, 5^e Hoek +5,50 m NAP). Voor een optimale infiltratie van hemelwater dient het infiltrerend vermogen van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk te worden gemaakt.

- Bij de aanleg van een wadi is het van belang dat de bovengrond met beplanting op den duur niet dicht slibt.
- Bij de aanleg van een ondergrondse berging met infiltratiekratten kan de bodem van de infiltratievoorziening onder de GHG aan gelegd worden. Hierbij wordt de berging niet groter maar neemt de Infiltratiecapaciteit toe.

Overstort naar openbaar terrein

Bij hevige regenval (buien groter dan 10 mm) is de berging op eigen terrein onvoldoende en zal over storten in het openbaar gebied. Hiervoor zal een bovengrondse overlaatvoorziening aangebracht moeten worden naar het openbaar gebied.

Als het water afstroomt naar het openbare terrein is het belangrijk dat het water van hoog naar laag kan stromen. Dit is een simpel feit, maar uit de praktijk blijkt dat hier fouten mee worden gemaakt, doordat de

verschillende ontwerpen niet goed op elkaar aansluiten. Van belang is dat er een integraal hoogteplan wordt gemaakt met hoogtes van het particuliere terrein en hoogtes van het openbaar gebied.

afstand tussen voorziening en bebouwing

Infiltratie van regenwater nabij een fundatie op staal heeft niet of nauwelijks nadelige gevolgen als deze volgens de geldende norm is berekend. Om eventuele vochtproblemen te voorkomen wordt aanbevolen om de infiltratievoorzieningen op minimaal 2 tot 3 m van de fundatie te realiseren.

materiaalgebruik

Voor de infiltratievoorziening en de daarop afwaterende daken en regenpijpen zijn alleen materialen toe te passen die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn. De levensduur moet minimaal 40 jaar bedragen.

oplevering

De koper dient na aanleg een revisiedossier aan te leveren van het waterhuishoudingssysteem en dient aan te tonen dat het systeem naar behoren functioneert

Aanvulling tbv ondergrondse berging met kratten:

Infiltratie: Alleen de verticale vlakken van de infiltratievoorziening mogen in de berekening van de ledigingstijd meegenomen worden. De bodem en bovenkant van de voorziening worden als waterdicht beschouwd. De doorlaatopeningen moeten gedurende de gehele levensduur beschikbaar zijn en mogen dus niet dichtslibben. De filterdoek om de voorziening wordt niet als doorlaattremmend beschouwd. Dat wil zeggen dat het doek een doorlatendheid heeft van 100 %. De noodzaak van een filterdoek hangt af van het type infiltratievoorziening.

zand- en bladvang: Voorkomen moet worden dat de infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt. Voordat het regenwater de infiltratievoorziening bereikt moeten voorzieningen worden aangebracht die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand zoveel mogelijk afvangt. Deze blad- en zandvang, die niet verwijderbaar mag zijn moet periodiek gereinigd worden. Geadviseerd wordt de bladvang ter plaatse van de regenpijp aan te brengen net boven het maaiveld. De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratievoorziening minstens 0,4 m hoger ligt dan de bodem van de opvangbak of –put. Aandachtspunt zijn de daken die afvoeren via een pluvia-systeem. In overleg met de leverancier moet hier een oplossing worden gevonden voor de overloop van de infiltratiesystemen.

sterkte van de voorziening: Wordt de voorziening aangelegd op een plaats die na het aanbrengen niet meer belast wordt door (bouw)verkeer en/of geparkeerde voertuigen, dan wordt hieraan geen nadere eis gesteld dan dat de voorziening niet onder de gronddruk mag bezwijken. Vindt er wel een belasting plaats, of is de verwachting dat er in de toekomst belasting plaats zal gaan vinden, dan moet de voorziening een druk kunnen weerstaan die gebaseerd is op de voertuigen die in de toekomstige situatie ter plaatse gaan rijden. Er dient dan minimaal rekening te houden met een druk van 0,05 N/m², wat overeenkomt met een wiellast van 1.000 kg.

Filterdoek: Indien nodig moet, om inloop van zand en/of dichtslibbing van buitenaf te voorkomen, de infiltratievoorziening omhuld worden met een filterdoek. Dit doek dient minimaal over een waterdoorlatendheid van 10 /m²s (NEN 5167) te beschikken. De O-90 waarden (NEN 5168) van het doek moet 180 tot 400 µm bedragen. De noodzaak van een filterdoek hangt af van het type infiltratievoorziening.

Aanvulzand: Rondom de voorziening dient zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen van draineerzand (k= 5-10 m/d), zoals vermeld in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2005. Indien dit zand niet aanwezig is, dient rondom de voorziening, met uitzondering van de bovenzijde, minimaal 0,30 m draineerzand aangebracht te worden.

Gronddekking: De voorziening moet aan de bovenzijde worden afgedekt met minimaal 0,30 m grond. Indien de voorziening in de kruipruimte wordt toegepast, dan hoeft er géén gronddekking aanwezig te zijn.

Ontluchting : Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de voorziening kunnen verlaten.

Inspectieopening : De voorziening moet voorzien zijn van minstens één inspectieopening aan de bovenzijde van de voorziening. Deze opening bestaat minimaal uit een ontstoppingsput Ø 315 mm afgewerkt met bijvoorbeeld een roosterdeksel of betontegel op maaiveldniveau. De inspectieopening dient eenvoudig bereikbaar te zijn. Opgemerkt wordt dat de inspectieopening tevens als ontluchtungskanaal kan worden gebruikt. Als een gietijzeren afdekking wordt gebruikt moet op de putrand de tekst SCHOONWATER of SW staan.

2. Werken op privé gebied

Hoogte kavels

De bouwpercelen zullen bouw- en woonrijp worden gemaakt met inachtneming van het hierna gestelde. Het verkochte zal zodanig worden opgehoogd en geëgaliseerd dat de percelen qua hoogteligging circa vijftwintig centimeter lager zullen aansluiten op de openbare weg, één en ander rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties. Grond, die tekort wordt gekomen om tot maaiveldhoogte te komen, zal de gemeente binnen het gebied Vijfhoek, voor haar rekening ter beschikking stellen.

Inritten

Een bouwwinrit, van de bouwweg tot aan de erfgrans, zal door verkoper worden aangelegd ter voorbereiding aan de bouw. Op kosten van de koper kan deze bouwwinrit na oplevering van de woning vervangen worden door een tweede tijdelijke inrit. Dit op de locatie zoals aangegeven in de omgevingsvergunning / inritvergunning, aangevraagd door de koper. Afhankelijk van de voortgang van de woningbouw wordt het openbaar gebied door verkoper woonrijp gemaakt en worden de inritten vervangen door de definitieve verharding.

Nadat de bouw gereed is kan de koper een tijdelijke toegangsverharding aanleggen naar de voordeur, van de bouwweg tot aan de erfgrans. Voordat het gebied woonrijp gemaakt wordt en wordt voorzien van definitieve verharding en beplanting dient deze verharding door de koper verwijderd te worden.

Grondwerk

Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan verkoper zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het plangebied op nadere aanwijzing. De verkoper behoeft van dit recht geen gebruik te maken. Realisator zal adequate regelingen treffen voor de aanleg, het gebruik, het onderhoud, het beheer en de instandhouding van het privé groen voor zover deze grenst aan het openbaar gebied, de tuinmuren, erfafscheidingen en achterpaden in het kader van het optimaal woonmilieu.

Nutsvoorzieningen

Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische, gas- en watervoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, of in het verkochte.

Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende(n) worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht, gewijzigd of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Bijlage 4.7

Inrichtingsplan (in apart document)

Bijlage 4.7a

Addendum Inrichtingsplan (in apart document)

Bijlage 4.8

**Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente
Deventer, “Inkoophandboek DOWR”, juni 2014
(vervallen)**

Bijlage 9

Toelichting exploitatieopzet

Bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum (lid 1)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief peildatum (lid 2)
- Een raming van de opbrengsten, inclusief peildatum (lid 3)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (lid 4)
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (lid 5)
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (lid 6)

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt bepaald.

Tenzij anders vermeld leveren de kosten als geraamd in dit hoofdstuk alleen profijt op voor het exploitatiegebied (of een deel daarvan), zijn ze aan dit exploitatieplan toerekenbaar en is een toerekening van 100% proportioneel.

1 Ruimtegebruik

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B. In het deelgebied Spijkvoorderenk zijn tot nu toe circa 170 woningen gebouwd. In de nieuwe situatie zal het hele plangebied voornamelijk gebruikt worden voor woondoeleinden.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 20,92 ha groot. Een aantal percelen in het bestemmingsplangebied valt buiten het exploitatiegebied. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen en gronden die gehandhaafd blijven. Zie de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het toekomstig ruimtegebruik. De uitgeefbare delen van tabel 1 zijn per categorie gevisualiseerd in de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B. In vergelijking met het exploitatieplan van 2010 is in de tweede herziening het oppervlak van het totale exploitatiegebied iets toegenomen. Dit komt doordat in het exploitatieplan van 2010 per abuis een klein stukje van perceel L 6045 buiten de optelling is gevallen. Aangezien het hier om een stukje openbare ruimte gaat, heeft dit geen effect op de berekeningen in dit hoofdstuk. In de derde en vierde herziening is hierin niets gewijzigd.

Bij de 8^e herziening zijn geen wijzigingen in het grondgebruik doorgevoerd.

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m ²	
Totaal exploitatiegebied	209.243	100%
Uitgeefbaar school	3.285	1,6%
Uitgeefbaar sociale huur appartement	375	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.984	5,2%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,3%
Uitgeefbaar overige woningen	35.955	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.806	51,5%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.323	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.920	48,2%

2 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de huidige eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. De eigendomsposities worden in de kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 1 van deel A opgenomen.

Bij de 8^e herzieningen zijn geen wijzigingen in de eigendomsposities verwerkt.

Tabel 2 is van belang voor de taxatie van inbrengwaarden. Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m ²	Oppervlakte openbaar in m ²
Eigenaar			
Gem. Deventer	163.691	62.230	101.219
Rotij	17.236	17.236	0
Mega	28.316	28.316	0
Totaal exploitatiegebied	209.243	107.782	101.461

De oppervlaktes in bovengenoemde tabel wijken af van de oppervlaktes in het taxatierapport. Reden is dat de taxateur de oppervlaktes van reeds gerealiseerde kavels heeft toegekend aan de gemeente, ook als de kavel door een andere exploitant is gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele meetafwijkingen verrekend.

3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B gehanteerd. In dit exploitatieplan is ook de ligging van de infrastructuur bepaald.

Het oorspronkelijke exploitatieplan gaat uit van 354 woningen verdeeld over diverse woningcategorieën waarbij vanaf de tweede herziening de woningen in de categorie sociale koop onderling uitwisselbaar zijn, zie verder paragraaf 3.6 van deel A. Met ingang van de vierde herziening is, op grond van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, het programma van de woningbouwvelden tussen de Hoogeveenstraat en de Oerdijk iets flexibeler geworden. Hierdoor kan het totale aantal woningen in het plangebied uiteindelijk uitkomen boven de 354 die nu ingetekend zijn.

Het bouwprogramma is in de 8^e herziening niet aangepast.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën genoemde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en P.O. kavels worden middels dit exploitatieplan voorgeschreven. De in de tabel en deze kaart genoemde prijsklassen zijn de prijsklassen die de gemeente vanwege volkshuisvestelijke gronden nastreeft en die worden gehanteerd in de opbrengstenraming van paragraaf 5.

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	79	23,0%
	0	0%
Sociale huur appartementen	8	2,3%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,5%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	10	2,9%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	48	14,0%
Duur boven de EUR 250.000	34	9,9%
Particulier opdrachtgeverschap	89	25,9%
Totaal aantal woningen	343	100%
School	1	

4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Alle kosten hebben het prijspeil 1-1-2019, behalve daar waar anders wordt aangegeven.

4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

In het exploitatiegebied hoeven geen gronden te worden vrijgemaakt van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Kosten op grond van artikel 6.2.3 sub c zijn daarom in dit exploitatieplan niet aan de orde.

De inbrengwaarden zijn gebaseerd op een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie, gebaseerd op artikel 6.13 lid 5 Wro. De inbrengwaardetaxatie is bij deel B van het exploitatieplan toegevoegd als bijlage 9d.

Zowel bij de tweede als de derde herziening is een inbrengwaardetaxatie uitgevoerd. Bij de tweede herziening was dit gedaan omdat in het moederplan nog uitgegaan was van een omvangrijker onteigening dan uiteindelijk werd goedgekeurd door de Kroon, wat effect heeft op de inbrengwaarde.

Bij de derde herziening is de inbrengwaarde eveneens opnieuw getaxeerd. De aanhoudende crisis in de vastgoedmarkt leidt tot een vertraging van het uitgiftetempo en een verlaging van de opbrengstpotentie. Dit heeft weer invloed op de waarde van de grond. Een onafhankelijke taxateur heeft daarom de opdracht gekregen de inbrengwaarde opnieuw te taxeren. De actualisatie van het taxatierapport is als bijlage 9e bij deel B van het exploitatieplan gevoegd.

De inbrengwaarde is voor de zesde herziening opnieuw getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, zie bijlage 9h van het exploitatieplan. De gemeente heeft de intentie om de grond van Mega te onteigenen. Dit is nu verwerkt in de taxatie. Daarnaast is rekening gehouden met tijdsinvloeden.

De taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2019 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9l). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%. Tussen 1-1-2018 en 1-1-2019 is geïndexeerd met een percentage van 1,72%

Voor de in de 7^e herziening extra m² in het plangebied is getaxeerd inbrengwaarde van € 38 per 1-1-2016 en zijn de hierboven genoemde indices gehanteerd.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR 9.548.890,00. De rente over de inbrengwaarden wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge art. 6.19 Wro.

Bij exploitatieberekening van de vierde herziening is gebruik gemaakt van een nieuw rekenmodel. In dit rekenmodel wordt de rente over de inbrengwaarde gelijk bij de inbrengwaarde opgeteld. Dit is te zien in bijlage 9b van deel B. Deze heeft een nieuwe opmaak, waarbij de bedragen van de inbrengwaarde inclusief de rente hierover zijn.

Bij de zesde herziening is opnieuw gebruik gemaakt van een ander rekenmodel. Dit model werkt net als in de eerste herzieningen met een inbrengwaarde bij start van het exploitatieplan. Daarom wordt vanaf nu weer de inbrengwaarde zonder rente gepresenteerd.

De inbrengwaarde exclusief rente, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	163.691	€7.852.666
Rotij	17.236	€ 608.828
Mega	28.316	€ 1.087.396
Totaal exploitatiegebied	209.243	€ 9.548.890

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 115.217. Hiervan is per 1-1-2019 100% gerealiseerd. Indien een exploitant zelf sloopt, worden de sloopkosten van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kosten van het bouwrijp maken (verharding, kunstwerken en water).

4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor het moederplan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. In dit project gaat het om milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek, planschaderisicoanalyse en explosievenonderzoek. In het exploitatieplan van 2010 is geen rekening gehouden met explosievenonderzoek. Naderhand is gebleken dat dit onderzoek wel noodzakelijk is. Dat is de reden dat dit onderzoek in de tweede herziening is toegevoegd. Tussen de tweede en derde herziening is gebleken dat meer explosievenonderzoek nodig is. Dit is de reden dat het bedrag aan onderzoekskosten is gestegen. Na 1-1-2016 is gebleken dat er toch nog enkele bodemonderzoeken nodig zijn. Op 1-1-2019 is in totaal € 143.615 uitgegeven aan onderzoekskosten.

Er worden geen kosten meer verwacht. Dat betekent dat er 100% is gerealiseerd.

4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.b en d Bro)

Om de milieuhygiënische contouren te beperken is EUR 163.390 uitgegeven. Bij de sloop van verschillende panden is na vaststelling van het moederplan ontdekt dat er asbest in de grond zat. Na de tweede herziening is ook asbest ontdekt aan de oostzijde van het plangebied. De sanering hiervan is gecombineerd met het explosievenonderzoek. Eind 2018 is geconstateerd dat er nog een asbestsanering moet plaatsvinden. De kosten hiervoor zijn ingeschat op EUR 5.000. Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 168.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 97,0%.

4.5 Bouw- en bruikbaar maken binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en bruikbaar maken zijn gebaseerd op het Inrichtingsplan, bijlage 7 van deel B.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4. Het bouw- en bruikbaar maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp- en bruikbaar maken zijn geraamd op 5.793.161 EUR . Hiervan is inmiddels 77,1% gerealiseerd, nagenoeg het hele plangebied is inmiddels bouwrijp. Bij het ramen van de kosten van bouwrijp maken is geen onderscheid aangebracht tussen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van delen van de openbare ruimte. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, samen met de sloopkosten onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water. In de zesde herziening zijn deze kosten ondergebracht bij Civiele Techniek/Uitvoering. Vorig jaar zijn enkele planaanpassingen geweest in zowel het bestemmingsplan als in het inrichtingsontwerp. Hiervoor waren stelposten opgenomen. Bij nadere uitwerking blijkt dat een deel van deze kosten niet nodig waren. De raming is daarom naar beneden bijgesteld.

Het bruikbaar maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de definitieve bestrating casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van het plangebied Spijkvoorderenk betreft dit de hoofdinfrastructuur van de Vijfhoek onder andere Leonard Springerlaan en de gemalen, waarvoor de kosten grotendeels reeds in het verleden zijn gemaakt. Er is sprake van nut voor het exploitatiegebied (profijt). De uitgaven zouden niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en de kosten zijn op basis van woningaantallen verdeeld over de gehele vijfhoek (proportionaliteit). De kosten worden voor ruim 7 % aan Spijkvoorderenk toegerekend; 350 woningen van de 4725 woningen. Deze kosten bedragen EUR 1.130.074,00.

Gebleken is dat er enkele werkzaamheden buiten het plangebied noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het omliggende gebied. Het gaat onder andere om een oversteek naar de Oerdijk en kleine aanpassingen op de rotonde naar de Leonard Springerlaan. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd. Hiervoor is in totaal € 21.180 uitgegeven. De kosten buiten exploitatiegebied bedragen in totaal EUR 1.151.254,00. Deze zijn voor 100,0% gerealiseerd.

4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro)

In het verleden zijn de plankosten geraamd via de plankostenscan conform het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. Per 1 april 2017 is de definitieve regeling in werking getreden. In mei 2018 zijn de actuele tarieven in het bijbehorende rekenmodel verwerkt. Deze regeling heeft als uitgangspunt gediend voor het ramen van de plankosten. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 2.995.394,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	56.447,00
2	Stedenbouw	322.144,00
3	Ruimtelijke Ordening	177.586,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.326.478,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	62.484,00
6	Communicatie	0,00
7	Management	728.532,00
8	Planeconomie	321.724,00
	Totaal	2.995.394,00

4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Deze kosten zijn verdisconteerd in de kosten voor bouw- en bruikbaar maken.

De tijdelijke beheerskosten van de opstellen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd. De boekwaarde bedraagt EUR 55.863.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.1 Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau, zie bijlage 9g van deel B. De verwachting is dat er geen sprake van planschade zal zijn.

4.10 Toegerekende rente

Al sinds het moederplan wordt rente toegerekend in de exploitatieopzet. Omdat er inmiddels al een groot deel van de kosten gemaakt is, is met de vierde herziening een paragraaf over de

toegerekende rente ingevoegd. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt over welke posten welk bedrag aan rente is opgenomen.

In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente tot en met 1-1-2016. Met de zesde herziening wordt de rente vanaf 1-1-2016 gewijzigd naar 2,7%. Vanaf de 8^e herziening (per 1-1-2019) wordt gerekend met een percentage van 2,4%. De gemeente sluit hiermee aan bij de in het BBV voorgeschreven methode.

De peildatum voor de achtste herziening is 1 januari 2019. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2019. Voor de kosten die gedurende een jaar worden gemaakt, geldt dat de rente vanaf 1 januari van het volgende jaar wordt gerekend. Ook dit sluit aan bij de systematiek uit de BBV. Dit wordt weergegeven in tabel 6.

--

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

RENTE TOT 31-12-2015

5% 1-1-2016

Rente berekenen over:

kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 1-1-2016	rente bedrag
<u>start exploitatie</u>				
Inbrengwaarde	€ 9.548.890	27-10-2010	28,74%	€ 2.744.350,39
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 2.995.394	27-10-2010	28,74%	€ 860.876,03
kosten buiten ex.gebied	€ 1.130.074	27-10-2010	28,74%	€ 324.783,19
<u>2011</u>				
onderzoekskosten	€ 20.605	1-7-2011	24,55%	€ 5.059,01
bodemsanering	€ 11.275	1-7-2011	24,55%	€ 2.768,27
<u>2012</u>				
(explosieven)onderzoek	€ -12.746	1-7-2012	18,62%	€ -2.373,50
sanering	€ 73.548	1-7-2012	18,62%	€ 13.695,55
bouwrijp maken	€ 76.735	1-7-2012	18,62%	€ 14.289,02
sloop	€ 86.217	1-7-2012	18,62%	€ 16.054,71
gebruiksrijp maken	€ 2.760	1-7-2012	18,62%	€ 513,95
Grondverkoop school	€ -355.500	1-7-2012	18,62%	€ -66.198,59
<u>2013</u>				
explosievenonderzoek	€ 81.328	1-7-2013	12,97%	€ 10.550,35
sanering	€ 77.247	1-7-2013	12,97%	€ 10.020,98
bouwrijp maken	€ 1.162.466	1-7-2013	12,97%	€ 150.802,44
grondverkoop	€ -2.185.756	1-7-2013	12,97%	€ -283.550,15
<u>2014</u>				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Ondezoek	€ 7.772	1-7-2014	7,59%	€ 590,12
Sanering	€ 1.320	1-7-2014	7,59%	€ 100,23
Bouwrijp maken	€ 256.161	1-7-2014	7,59%	€ 19.450,26
Woonrijp maken	€ 637.631	1-7-2014	7,59%	€ 48.415,24
grondverkoop	€ -1.208.917	1-7-2014	7,59%	€ -91.792,85
<u>2015</u>				
Sloop	€ 7.090	1-7-2015	2,47%	€ 175,09
Tijdelijk beheer	€ 10.688	1-7-2015	2,47%	€ 263,93
Bouwrijp maken	€ 132.040	1-7-2015	2,47%	€ 3.260,73
Woonrijp maken	€ 1.998	1-7-2015	2,47%	€ 49,35
Groen	€ 45.132	1-7-2015	2,47%	€ 1.114,53
Subsidies	€ -84.890	1-7-2015	2,47%	€ -2.096,37
grondverkoop	€ -2.009.388	1-7-2015	2,47%	€ -49.622,00
Totaal rente	€ 10.542.155			€ 3.739.341,02
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 994.990,64

RENTE VANAF		31-12-2015			
Rente berekenen over:				2,7%	31-12-2017
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 31-12-2018	rente	bedrag
2016					
Kosten/opbrengsten per 31-12-2015	€ 10.542.155				
Rente tot en met 31-12-2015	€ 3.739.341				
<i>Saldo per 31-12-2015</i>	€ 14.281.496	31-12-2015	8,32%		€ 1.188.316
Sloop	€ 18.643	1-7-2016	6,89%		€ 1.284
Tijdelijk beheer	€ 13.268	1-7-2016	6,89%		€ 914
Onderzoek	€ 2.540	1-7-2016	6,89%		€ 175
Bouwrijp maken	€ 416.832	1-7-2016	6,89%		€ 28.708
Groen	€ 16.550	1-7-2016	6,89%		€ 1.140
grondverkoop	-€ 2.266.654	1-7-2016	6,89%		-€ 156.111
2017					
Tijdelijk beheer	€ 15.755	1-7-2017	4,08%		€ 642
Onderzoek	€ 4.510	1-7-2017	4,08%		€ 184
Bouwrijp maken	€ 353.944	1-7-2017	4,08%		€ 14.431
Groen	€ 25.211	1-7-2017	4,08%		€ 1.028
grondverkoop	-€ 3.580.059	1-7-2017	4,08%		-€ 145.967
2018					
Tijdelijk beheer	€ 11.436	1-7-2018	1,34%		€ 153
Onderzoek	€ 1.860	1-7-2018	1,34%		€ 25
Bouw en woonrijp maken	€ 1.323.059	1-7-2018	1,34%		€ 17.742
Hoofdstructuur	€ 21.180	1-7-2018	1,34%		€ 284
Groen	€ 15.663	1-7-2018	1,34%		€ 210
grondverkoop	-€ 2.774.529	1-7-2018	1,34%		-€ 37.207
Totaal	€ 4.161.364				€ 4.655.293
Boekwaarde totaal					€ 8.816.657

4.11 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven in nominale bedragen.

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.548.890
Sloopkosten	115.217
Tijdelijk beheer	55.863

Onderzoekskosten	143.615
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	168.390
Bouwrijp maken en gebruikrijp maken	5.793.161
Plankosten conform plankostenscan	2.995.394
Kosten buiten exploitatiegebied	1.151.254
Boekwaarde rentekosten	4.655.293
Kosten exploitatieplan	24.627.077

5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor de woningen en de school zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief 2017, 2018 en 2019. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen: De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond is conform de zevende herziening. In de zevende herziening was onderstaande tabel opgenomen.

Bovengenoemde beschrijvingen uit de grondprijzenbrief zijn als volgt vertaald naar grondprijzen per woningtype/categorie.

Tabel 8 Grondprijzen per categorie

Categorie	Wijze van grondprijsbepaling exclusief BTW
Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning
Sociale huurappartementen en beneden/boven woningen	EUR 14.000,00 per woning
Sociale koop laag (tot V.O.N. EUR 174.000,00)	Grondquote van 20%. Bij het bepalen van de grondopbrengsten is uitgegaan van een gemiddelde V.O.N.-prijs van € 140.250.
Sociale koop hoog (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	Grondquote van 23,75% tot 26,25% De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal € 151.380 bij een kaveloppervlak van 125 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 452 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 23,75%. Als de VON-prijs meer bedraagt dan EUR 151.380 dan gaat de quote met 0,0961538 % per extra EUR 1.000 omhoog.
Goedkope koop (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	De grondprijs is op dezelfde manier berekend als voor de sociale koop hoog.
Middelduur (V.O.N. EUR 200.000 – EUR 250.000)	Grondquote van 26,25 % tot 28,75 % De V.O.N.-prijs van de woning bedraagt minimaal EUR 174.000

	bij een kavelloppervlak van 175 m ² . Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 580 per extra m ² verhoogd. De basisquote bedraagt 26,25 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 174.000 dan gaat de quote met 0,05% per extra EUR 1.000 omhoog.
Duur	Grondquote van 28,75 % tot 30 % De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal EUR 217.500 bij een kavelloppervlak van 250 m ² . Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 696 per extra m ² verhoogd. De basisquote bedraagt 28,75 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 217.500 dan gaat de quote met 0,025% per extra EUR 1.000 omhoog.
Particulier opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelrijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

De grondwaarde voor de nog te verkopen gronden zijn als volgt bepaald:

1. Sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen): de methode voor het bepalen van de grondwaarde is ongewijzigd ten opzichte van de zesde herziening.
2. Middeldure en dure rijwoningen in Spijkvoorderenk conform bovenstaande tabel. Deze woningen waren tot en met de 7^e herziening gewaardeerd als goedkope koop. De woningen zijn hergetaxeerd (zie bijlage 9m) en vallen hierdoor onder een andere prijs categorie.
3. Nog te realiseren dure en middeldure twee onder één kap en vrijstaande woningen Spijkvoorderenk: Deze kavels zullen waarschijnlijk als (C.)P.O.-kavels worden verkocht. Deze gronden zijn getaxeerd op € 290,00 per m² (zie bijlage 90).
4. P.O.-kavels in Spijkvoorderhout deze kavels zijn per stuk getaxeerd. De taxatie is opgenomen in bijlage 9n

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 25.337.166.

5.1 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Het project heeft subsidies ontvangen voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Ook heeft de gemeente een bijdrage ontvangen voor een kunstgras speelveld. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 97.636,00.

6 Grondgebruikkaart

Via de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouw categorieën, bijlage 3 van deel B wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Eigenaren kunnen daaruit afleiden welk grondgebruik op hun eigendommen is geprojecteerd. In bijlage 9a kan vervolgens worden opgezocht welke grondwaarden (opbrengspotentieel) per perceel te verwachten is.

7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2018.

7.1 Parameters

In de volgende tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2019
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2019
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016 tot 31-12-2018	2,7 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2019	2,4 %
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %
Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2019	0 %
Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2020	2 %

De percentages, inclusief de keuze om gebruik te maken van een aparte discontovoet, sluiten aan bij de nieuwe BBV-regels en de gemeentelijke systematiek voor het doorrekenen van indexeringen.

7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In de regels is opgenomen dat de ontwikkeling uiterlijk 31-12-2021 gereed moet zijn. Dit is uitgangspunt voor de fasering van kosten en opbrengsten. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Dit is te zien in de Exploatieberekening exploitatieplan, bijlage 9b van deel B.

7.3 Resultaat in netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien voordelig saldo laat zien van EUR op contante waarde per 1 januari 2019.

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde

Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	24.903.543
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	25.347.510
Resultaat	443.966

8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Met andere woorden: Als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger zijn dan de contante waarde van de kosten, verminderd met de subsidies en bijdragen, zijn alle kosten verhaalbaar. De contante waarde van de kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies bedraagt EUR 24.804.754. De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop bedragen EUR 25.248.720. Dit is hoger dan de maximaal te verhalen kosten. Er is geen sprake van macro-aftopping. Alle kosten kunnen worden verhaald.

De kosten kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten. In totaal wordt EUR 24.804.754, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2019. Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met de discontovoet.

9 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op EUR 24.804.754,00 wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. De gemeente hanteert voor dit plan de grondopbrengsten conform bijlage 9a als gewogen basiseenheid.

Door de grondopbrengst per bouwkvavel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkvavel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkvavel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2019. Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2019 tot het moment van vergunningverlening met de discontovoet wordt geïndexeerd.

Voor de kavels aan de noordzijde van deelgebied Spijkvoorderenk (1 t/m 11, 39 t/m 48, 74 t/m 84 en 124 t/m 130) geldt, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma zodat van de kavelgrenzen van de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken. Dat leidt ertoe dat voor deze kavels niet een bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend kan worden. De omvang van de kavels kan immers wijzigen. Om dit op te vangen is het nodig een bruto exploitatiebijdrage per m² te berekenen. Voor het berekenen van deze bruto exploitatiebijdrage per m² is uit gegaan van de opbrengstpotentie van de in bijlage 3 van deel B getekende verkaveling. Aan de hand van deze opbrengstpotentie is de bruto

exploitatiebijdrage per kavel berekend, welke vervolgens heeft geleid tot een gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per m2. Bij de uitgifte van deze grond zal een bruto exploitatiebijdrage per uitgegeven m2 gelden (zie bijlage 9a van deel B. De kavels die het betreft zijn met arcering aangegeven op bijlage 3 van deel B.

Eigenaren/exploitanten kunnen op basis van deze bijlage berekenen welke bruto exploitatiebijdrage ze voor de bouwkavels op hun gronden verschuldigd zijn. Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden in mindering gebracht.

Naast de bijdrage per kavel kan ook de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven worden. Dit leidt tot de volgende verdeling van de exploitatiebijdrage.

Tabel 11 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.584.561	49,8 %	12.363.278
Rotij	17.236	4.374.987	17,3 %	4.298.059
Mega	28.316	8.289.172	32,8 %	8.143.417
Totaal	107.782	25.248.720	100,0 %	24.804.754

10 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2019 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 23.548.804 In totaal gaat het hier om 94,6% van de totale kosten.

Per 1 januari 2019 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 14.649.444. In totaal gaat het hier om 56,9% van de totale inkomsten.

Bijlage 9.a

Grondprijzen per kavel en bruto- exploitatiebijdrage per kavel

Bruto Exploitatiebijdrage per

1-1-2018

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
1	454	duur	€ 131.660	€ 127.110	Gemeente
2	361	duur	€ 104.690	€ 101.072	Gemeente
3	351	duur	€ 101.790	€ 98.272	Gemeente
4	291	middelduur	€ 84.390	€ 81.474	Gemeente
5	302	duur	€ 87.580	€ 84.553	Gemeente
6	290	middelduur	€ 84.100	€ 81.194	Gemeente
7	285	middelduur	€ 82.650	€ 79.794	Mega
8	332	duur	€ 96.280	€ 92.953	Mega
9	289	middelduur	€ 83.810	€ 80.914	Gemeente
10	291	middelduur	€ 84.390	€ 81.474	Gemeente
11	475	duur	€ 137.750	€ 132.990	Gemeente
12	265	middelduur	€ 53.952	€ 52.087	Gemeente
13	150	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
14	256	middelduur	€ 52.230	€ 50.425	Rotij
15	253	middelduur	€ 51.661	€ 49.876	Rotij
16	138	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
17	239	middelduur	€ 49.039	€ 47.344	Rotij
18	165	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
19	124	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
20	123	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
21	123	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
22	128	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
23	122	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
24	122	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
25	161	goedkoop	€ 23.182	€ 22.381	Rotij
26	171	duur	€ 66.942	€ 64.629	Mega
27	100	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
28	101	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
29	102	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
30	108	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
31	110	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
32	102	middelduur	€ 61.983	€ 59.841	Mega
33	171	duur	€ 66.942	€ 64.629	Mega
34	182	duur	€ 66.942	€ 64.629	Mega
35	139	duur	€ 64.060	€ 61.846	Mega
36	139	duur	€ 64.060	€ 61.846	Mega
37	147	duur	€ 64.060	€ 61.846	Mega
38	185	duur	€ 66.942	€ 64.629	Mega
39	453	duur	€ 131.370	€ 126.830	Mega
40	398	duur	€ 115.420	€ 111.431	Mega
41	239	middelduur	€ 69.310	€ 66.915	Mega
42	286	middelduur	€ 82.940	€ 80.074	Mega
43	275	middelduur	€ 79.750	€ 76.994	Mega
44	246	middelduur	€ 71.340	€ 68.875	Gemeente
45	319	duur	€ 92.510	€ 89.313	Gemeente
46	258	middelduur	€ 74.820	€ 72.234	Gemeente
47	290	middelduur	€ 84.100	€ 81.194	Gemeente
48	466	duur	€ 135.140	€ 130.470	Gemeente
49	354	duur	€ 102.660	€ 99.112	Mega
50	158	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
51	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
52	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
53	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
54	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
55	122	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
56	129	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
57	162	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
58	167	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
59	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
60	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
61	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
62	108	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
63	110	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
64	101	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
65	172	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
66	165	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
67	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
68	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
69	166	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
70	284	middelduur	€ 57.660	€ 55.667	Gemeente
71	264	middelduur	€ 53.759	€ 51.901	Gemeente
72	248	middelduur	€ 50.718	€ 48.966	Gemeente
73	259	middelduur	€ 52.801	€ 50.976	Gemeente
74	469	duur	€ 100.888	€ 97.402	Gemeente
75	413	duur	€ 82.053	€ 79.218	Gemeente
76	396	duur	€ 79.120	€ 76.385	Gemeente
77	355	duur	€ 79.249	€ 76.510	Gemeente
78	270	middelduur	€ 54.918	€ 53.020	Gemeente
79	292	middelduur	€ 59.252	€ 57.204	Gemeente

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
80	287	middelduur	€ 58.255	€ 56.242	Gemeente
81	274	middelduur	€ 55.696	€ 53.771	Gemeente
82	339	duur	€ 69.284	€ 66.889	Gemeente
83	341	duur	€ 69.629	€ 67.222	Gemeente
84	479	duur	€ 93.442	€ 90.213	Gemeente
85	291	middelduur	€ 59.052	€ 57.011	Gemeente
86	286	middelduur	€ 58.056	€ 56.050	Gemeente
87	285	middelduur	€ 57.858	€ 55.859	Gemeente
88	263	middelduur	€ 53.567	€ 51.716	Gemeente
89	257	middelduur	€ 52.420	€ 50.608	Gemeente
90	244	middelduur	€ 49.969	€ 48.242	Gemeente
91	329	duur	€ 67.558	€ 65.223	Gemeente
92	184	middelduur	€ 39.267	€ 37.910	Gemeente
93	140	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
94	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
95	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
96	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
97	137	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
98	129	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
99	170	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
100	197	soc.koop hoog	€ 40.868	€ 39.456	Gemeente
101	123	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
102	128	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
103	133	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
104	131	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
105	136	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
106	133	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
107	238	middelduur	€ 48.854	€ 47.166	Gemeente
108	158	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
109	119	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
110	120	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
111	120	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
112	127	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
113	121	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
114	121	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
115	162	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
116	164	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
117	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
118	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
119	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
120	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
121	125	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
122	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
123	176	soc.koop hoog	€ 37.440	€ 36.146	Gemeente
124	475	duur	€ 92.752	€ 89.547	Gemeente
125	387	duur	€ 77.567	€ 74.886	Gemeente
126	253	middelduur	€ 51.661	€ 49.876	Gemeente
127	260	middelduur	€ 52.992	€ 51.161	Gemeente
128	254	middelduur	€ 59.232	€ 57.185	Gemeente
129	220	middelduur	€ 51.945	€ 50.150	Gemeente
130	368	duur	€ 74.288	€ 71.721	Gemeente
131	274	middelduur	€ 55.696	€ 53.771	Gemeente
132	309	duur	€ 63.629	€ 61.430	Gemeente
133	482	duur	€ 93.960	€ 90.713	Gemeente
134	307	duur	€ 63.213	€ 61.028	Gemeente
135	147	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
136	249	middelduur	€ 50.906	€ 49.147	Gemeente
137	248	middelduur	€ 50.718	€ 48.966	Gemeente
138	152	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
139	299	duur	€ 61.555	€ 59.428	Gemeente
140	196	soc.koop hoog	€ 40.701	€ 39.295	Gemeente
141	153	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
142	152	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
143	195	soc.koop hoog	€ 40.535	€ 39.134	Gemeente
144	170	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
145	127	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
146	134	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
147	134	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
148	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
149	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
150	191	soc.koop hoog	€ 39.874	€ 38.496	Gemeente
151	212	soc.koop hoog	€ 43.404	€ 41.904	Gemeente
152	146	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
153	154	soc.koop laag	€ 23.182	€ 22.381	Gemeente
154	186	soc.koop hoog	€ 39.055	€ 37.705	Gemeente
155	207	soc.koop hoog	€ 42.551	€ 41.080	Gemeente
156	125	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
157	129	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
158	132	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
159	124	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente
160	127	soc.huur	€ 20.000	€ 19.309	Gemeente

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
242	492	P.O.	€ 151.950	€ 146.699	Mega
243	658	P.O.	€ 187.685	€ 181.199	Mega
244	511	P.O.	€ 135.150	€ 130.479	Gemeente
245	610	P.O.	€ 161.500	€ 155.919	Gemeente
246	618	P.O.	€ 162.350	€ 156.739	Gemeente
247	701	P.O.	€ 179.350	€ 173.152	Gemeente
248	469	P.O.	€ 124.671	€ 120.363	Gemeente
249	465	P.O.	€ 134.504	€ 129.856	Mega
250	495	P.O.	€ 152.878	€ 147.594	Mega
251	962	P.O.	€ 260.647	€ 251.639	Mega
252	883	P.O.	€ 209.950	€ 202.694	Gemeente
253	496	P.O.	€ 135.273	€ 130.598	Gemeente
254	739	P.O.	€ 177.116	€ 170.995	Rotij
255	470	P.O.	€ 135.950	€ 131.252	Mega
256	470	P.O.	€ 135.950	€ 131.252	Mega
257	603	P.O.	€ 159.471	€ 153.960	Mega
258	751	P.O.	€ 189.550	€ 182.999	Rotij
259	558	P.O.	€ 147.900	€ 142.789	Rotij
260	512	P.O.	€ 136.000	€ 131.300	Rotij
261	749	P.O.	€ 188.700	€ 182.179	Rotij
262	484	P.O.	€ 128.350	€ 123.914	Rotij
263	855	P.O.	€ 219.050	€ 211.479	Rotij
264	546	P.O.	€ 144.500	€ 139.506	Rotij
265	524	P.O.	€ 145.074	€ 140.061	Rotij
266	549	P.O.	€ 145.350	€ 140.327	Rotij
267	644	P.O.	€ 167.653	€ 161.859	Rotij
268	754	P.O.	€ 193.174	€ 186.498	Rotij
269	893	P.O.	€ 244.779	€ 236.320	Rotij
270	573	P.O.	€ 164.401	€ 158.719	Rotij
271	608	P.O.	€ 174.121	€ 168.103	Rotij
272	566	P.O.	€ 162.443	€ 156.829	Rotij
273	614	P.O.	€ 175.749	€ 169.675	Mega
274	753	P.O.	€ 213.014	€ 205.653	Mega
275	590	P.O.	€ 169.155	€ 163.309	Mega
276	604	P.O.	€ 173.036	€ 167.056	Mega
277	775	P.O.	€ 218.798	€ 211.237	Mega
278	995	P.O.	€ 262.809	€ 253.727	Mega
279	459	P.O.	€ 141.759	€ 136.860	Mega
280	432	P.O.	€ 133.420	€ 128.809	Mega
281	691	P.O.	€ 196.637	€ 189.842	Mega
282	698	P.O.	€ 198.536	€ 191.675	Mega
283	455	P.O.	€ 140.524	€ 135.668	Mega
284	468	P.O.	€ 144.539	€ 139.544	Rotij
285	761	P.O.	€ 215.117	€ 207.683	Mega
286	1020	P.O.	€ 267.191	€ 257.957	Mega
287	700	P.O.	€ 199.079	€ 192.199	Mega
288	583	P.O.	€ 167.197	€ 161.419	Mega
289	582	P.O.	€ 166.917	€ 161.149	Rotij
290	709	P.O.	€ 201.445	€ 194.483	Rotij
291	767	P.O.	€ 216.695	€ 209.206	Rotij
292	630	P.O.	€ 180.089	€ 173.866	Mega
293	473	P.O.	€ 146.083	€ 141.034	Mega
294	472	P.O.	€ 145.774	€ 140.736	Mega
295	654	P.O.	€ 186.600	€ 180.151	Mega
296	637	P.O.	€ 181.988	€ 175.698	Mega
297	754	P.O.	€ 213.277	€ 205.906	Mega
298	636	P.O.	€ 181.717	€ 175.437	Mega
299	747	P.O.	€ 211.436	€ 204.129	Mega
300	426	P.O.	€ 131.567	€ 127.020	Mega
301	416	P.O.	€ 128.479	€ 124.038	Rotij
302	486	P.O.	€ 150.098	€ 144.910	Rotij
303	596	P.O.	€ 170.832	€ 164.928	Rotij
304	915	P.O.	€ 247.450	€ 238.899	Mega
305	632	P.O.	€ 180.631	€ 174.389	Mega
306	587	P.O.	€ 168.315	€ 162.498	Mega
307	552	P.O.	€ 158.528	€ 153.050	Mega
308	448	P.O.	€ 138.362	€ 133.580	Mega
subtotaal	93636		23.617.666	22.801.464	
Groene ring grond (gem)	3730	40	800.000	€ 772.353	Gemeente
Groene ring app(gem)	375	8	112.000	€ 108.129	Gemeente
Groene ring (rotij)	803	8	160.000	€ 154.471	Rotij
312 Accent	1070	1.070	267.500	€ 258.255	Gemeente
310 vizier (sociale huur	4909	19	380.000	€ 366.868	Gemeente
subtotaal	10.887		1.719.500	1.660.076	
311 school	3259	1	355.500	€ 343.214	Gemeente
Subtotaal	3259		355.500	343.214	
totaal	107782		25.692.666	24.804.754	

Bijlage 9.b

Exploitatieberekening exploitatieplan

Uitgangspunten

discontovoet	2,00%
Rente tot 31-12-2015	5,00%
Rente tussen 1-1-2016 en 31-12-2018	2,70%
Rente vanaf 1-1-2019	2,40%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging tot en met 31-12-2019	0,00%
Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2020	2,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2019

KOSTEN EN OPBRENGSTEN NOMINAAL**Overzicht kosten**

	CW 01-01-19	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022
verwerving	€ 9.548.890	€ 9.548.890	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloop- en milieu	€ 427.234	€ 422.222	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ -	€ -
Civiele Techniek/uitvoering	€ 5.857.625	€ 4.522.044	€ 1.326.979	€ 585.757	€ 390.031	€ 351.191	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten	€ 2.995.394	€ 2.995.394	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoofdstructuur	€ 1.151.358	€ 1.130.074	€ 21.180	€ 10.590	€ 10.590	€ -	€ -
bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rente	€ 4.655.293	€ 4.655.293	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 24.635.794	€ 23.273.918	€ 1.353.159	€ 601.347	€ 400.621	€ 351.191	€ -

Overzicht opbrengsten

	CW 01-01-19	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022
sociale huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sociale koop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector koop	€ 24.981.666	€ 14.025.304	€ 10.956.361	€ 2.158.022	€ 6.539.443	€ 2.258.897	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kantoren bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
niet-commerciële voorz.	€ 355.500	€ 355.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 97.636	€ 97.636	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 25.434.802	€ 14.478.440	€ 10.956.361	€ 2.158.022	€ 6.539.443	€ 2.258.897	€ -

KOSTEN EN OPBRENGSTEN OP CONTANTE WAARDE**Boekwaarde**

		01-01-19	gefaseerd	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022
verwerving	€ 9.661.671	€ 9.661.671	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloop- en milieu	€ 432.211	€ 427.209	€ 5.002	€ 5.002	€ -	€ -	€ -
Civiele Techniek/uitvoering	€ 5.903.993	€ 4.575.454	€ 1.328.540	€ 585.975	€ 390.557	€ 352.008	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten	€ 3.030.772	€ 3.030.772	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoofdstructuur	€ 1.164.619	€ 1.143.421	€ 21.198	€ 10.594	€ 10.604	€ -	€ -
bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rente	€ 4.710.276	€ 4.710.276	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 24.903.543	€ 23.548.804	€ 1.354.740	€ 601.570	€ 401.162	€ 352.008	€ -

		boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022
sociale huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sociale koop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector koop	€ 24.889.022	€ 14.190.956	€ 10.698.066	€ 2.132.334	€ 6.372.946	€ 2.192.785	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kantoren bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
niet-commerciële voorz.	€ 359.699	€ 359.699	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 98.789	€ 98.789	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 25.347.510	€ 14.649.444	€ 10.698.066	€ 2.132.334	€ 6.372.946	€ 2.192.785	€ -

Contante waarde	€ 443.966 voordelig
-----------------	---------------------

CW Kosten	€ 24.903.543
CW Bijdragen en subsidies	€ 98.789
CW max te verhalen kosten	€ 24.804.754
CW Grondopbrengsten	€ 25.248.720
CW Te verhalen	€ 24.804.754 na macroaftopping

KOSTENVERHAAL PER EIGENAAR

	Bruto exploitatiebijdrage	inbrengwaarde uitgeefbaar	Netto exploitatiebijdra ge
Totaal	12.363.278	4.163.101	8.200.177
Gemeente	4.298.059	849.023	3.449.035
Rotij	8.143.417	1.516.395	6.627.022
Mega	24.804.754	6.528.520	18.276.234
Totaal	24.804.754	6.528.520	18.276.234

Bijlage 9.c

Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	19-2-2019	
Gemeente	<input type="text" value="Deventer"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Vijfde Hoek"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="8e herziening"/>	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd project in jaren	13	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

	<input type="text" value="23"/>	totaal
a aantal onbebouwde percelen	<input type="text" value="19"/>	stuks
b aantal bebouwde percelen	<input type="text" value="4"/>	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

	<input type="text" value="9"/>	totaal
a waarvan onbebouwde percelen	<input type="text" value="7"/>	stuks
b waarvan percelen met woningen	<input type="text" value="1"/>	stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	<input type="text" value="1"/>	stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten	<input type="text"/>	stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	<input type="text" value="340"/>	aantal
bedrijvigheid	<input type="text"/>	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	<input type="text"/>	m2 bvo
maatschappelijk	<input type="text" value="3.285"/>	m2 bvo
recreatie	<input type="text"/>	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

<input type="text" value="108.323"/>	m2 uitgeefbaar	52%
<input type="text" value="100.920"/>	m2 openbaar	48%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- Programma van eisen
- Masterplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- Milieu Effect Rapportage (MER)

Nader onderzoek luchtkwaliteit

Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

ja nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

ja nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

ja nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

ja nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

slecht normaal goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

ja nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

6.120 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

(agrarisch)

90 %

info

overige onroerende zaken

10 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

ja nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

Openbaar

%

Design&constructie

%

i

Enkelvoudig onderhands

100 %

Turn key

%

i

Meervoudig onderhands

%

Europees

%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

ja nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1

info

info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

ja nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

Openbaar

%

Design&constructie

%

i

Enkelvoudig onderhands

%

Turn key

%

i

Meervoudig onderhands

100 %

Europees

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

Ja Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

2.39 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 19-2-2019
 Gemeente **Deventer**
 Projectnaam **Vijfde Hoek**
 Projectnummer **8e herziening**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 13

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input type="checkbox"/> 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input type="checkbox"/> 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="checkbox"/> 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit |
|---|--|---|

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 19-2-2019
 Gemeente **Deventer**
 Projectnaam **Vijfde Hoek**
 Projectnummer **8e herziening**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 13

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

<input type="checkbox"/> 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	- uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
<input checked="" type="checkbox"/> 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek		
<input checked="" type="checkbox"/> 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
<input type="checkbox"/> 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
<input checked="" type="checkbox"/> 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
<input type="checkbox"/> 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
<input checked="" type="checkbox"/> 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	19-2-2019	Complexiteit		112%
Gemeente	Deventer	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	Vijfde Hoek			
Projectnummer	8e herziening			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	13			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	467	€ 56.447	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	171	€ 20.631	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	296	€ 35.816	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	2.662	€ 322.144	11%	
2.1 Programma van Eisen	141	€ 17.061	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	582	€ 70.381	2%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	348	€ 42.134	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.065	€ 128.871	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	526	€ 63.697	2%	
Ruimtelijke Ordening	1.468	€ 177.586	6%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	698	€ 84.398	3%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	770	€ 93.189	3%	
Civiele en cultuur techniek	13.148	€ 1.326.478	44%	
4.1 Planontwikkeling	1.532	€ 185.388	6%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	11.616	€ 1.141.090	38%	
Landmeten/vastgoedinformatie	665	€ 62.484	2%	
5.1 Kaartmateriaal	665	€ 62.484	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	5.318	€ 728.532	24%	
7.1 Projectmanagement	5.318	€ 728.532	24%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	2.659	€ 321.724	11%	
8.1 Planeconomie	2.659	€ 321.724	11%	
totaal	26.385	€ 2.995.394	100%	

Bijlage 9.d

Inbrengwaardetaxatierapport (vervallen)

Bijlage 9.e

**Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan
“De Vijfde Hoek” derde herziening, 2013
(vervallen)**

Bijlage 9.f

Makelaarsadvies uitgifteprijsen, derde herziening, 2013



Gemeente Deventer
t.a.v. mevrouw K. van der Velden
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, maandag 17 juni 2013

Betreft: v.o.n.prijzen nieuwbouw 2010 en 2013.

Geachte mevrouw Van der Velden,

Hierbij stuur ik mijn rapportage m.b.t. de koopsommen van nieuwbouwwoningen in het jaar 2010 en de koopsommen van dezelfde nieuwbouwwoningen in het jaar 2013.

Bij het vaststellen van de koopsommen is uitgegaan van gemiddelde koopsommen voor dat woningtype.

Tweelaagse tussenwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 175.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 155.000 v.o.n.
Prijsdaling: 12 %

Tweelaagse hoekwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 200.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 175.000 v.o.n.
Prijsdaling: 14 %

Drielaagse tussenwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 197.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 170.000 v.o.n.
Prijsdaling: 16 %

Drielaagse hoekwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 215.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 195.000 v.o.n.
Prijsdaling: 10 %

Pikeursbaan 12
7411 GV Deventer

Postbus 353
7400 AJ Deventer

(0570) 51 60 61
(0570) 51 69 22

info@getreuer.nl
www.getreuer.nl

ABN AMRO 62.87.92.077
K.v.K. 08108069





Twee onder een kap woningen met tuin en parkeerplaats, kleiner type.
In 2010 gemiddeld € 255.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 225.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Twee onder een kap woningen met tuin en garage, normaal type.
In 2010 gemiddeld € 300.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 265.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Twee onder een kap woningen met tuin en garage, groter en luxer type.
In 2010 gemiddeld € 355.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 325.000 v.o.n.
Prijsdaling: 9 %

Vrijstaande woningen met tuin en garage.
In 2010 gemiddeld € 355.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 315.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Vrijstaande woningen met tuin en garage, groter en luxer type.
In 2010 gemiddeld € 550.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 450.000 v.o.n.
Prijsdaling: 23 %

Mocht u nog vragen hebben, bel gerust.
Mobiel ben ik bereikbaar op 06-22901996 of anders op kantoor 0570-516061.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Met vriendelijke groet,

Erwin Getreuer.
Getreuer Makelaars



Getreuer Makelaars

Verheijdenstraat 21, 7415 BK Deventer



Vraagprijs € 175.000,00 vrij op naam (€ 1.535,09 per m²)
 Transactieprijs € 175.000,00 (€ 1.535,09 per m²)
 Transactiedatum: 01-08-2010

Verkocht

Woonhuis

4 kamer(s)
 114 m² woonoppervlakte
 414 m³ inhoud woning
 90 m² perceel oppervlak
 34 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2010

Van Durenstraat, 7415 BG Deventer



Vraagprijs € 197.500,00 vrij op naam (€ 1.580,00 per m²)
 Transactieprijs € 197.500,00 (€ 1.580,00 per m²)
 Transactiedatum: 01-02-2010

Verkocht

Woonhuis

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 125 m² woonoppervlakte
 437 m³ inhoud woning
 130 m² perceel oppervlak
 28 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2010

Verheijdenstraat, 7415 XX Deventer



Vraagprijs € 205.000,00 vrij op naam (€ 1.752,14 per m²)
 Transactieprijs € 205.000,00 (€ 1.752,14 per m²)
 Transactiedatum: 10-01-2011

Verkocht

Woonhuis

3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
 117 m² woonoppervlakte
 438 m³ inhoud woning
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2010

Van Steenbergstraat, 7415 AX Deventer



Vraagprijs € 210.000,00 vrij op naam (€ 1.615,38 per m²)
 Transactieprijs € 210.000,00 (€ 1.615,38 per m²)
 Transactiedatum: 01-12-2010

Verkocht

Woonhuis

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
 130 m² woonoppervlakte
 460 m³ inhoud woning
 139 m² perceel oppervlak
 6 m² externe bergruimte
 25 m² woonkamer
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2011

Ridderinkhof, 7414 Deventer



Vraagprijs € 385.000,00 vrij op naam (€ 2.655,17 per m²)
 Transactieprijs € 385.000,00 (€ 2.655,17 per m²)
 Transactiedatum: 12-04-2011
 Aangemeld voor € 319.000,00 op 02-12-2010
 Gewijzigd naar € 385.000,00 op 07-04-2011
 (verschil € -66.000,00)

Verkocht

Woonhuis

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 145 m² woonoppervlakte
 580 m³ inhoud woning
 267 m² perceel oppervlak
 32 m² overige inpandige ruimte
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2011

Lex ten Kleystraat 3, 7425 RT Deventer



Koopsom € 581.900,00 vrij op naam (€ 2.179,40 per m²)
 Aangemeld voor € 566.000,00 op 11-08-2009
 Gewijzigd naar € 569.000,00 op 04-03-2010
 (verschil € -3.000,00)
 Gewijzigd naar € 579.000,00 op 15-11-2010
 (verschil € -10.000,00)
 Gewijzigd naar € 581.900,00 op 25-01-2011
 (verschil € -2.900,00)

Beschikbaar

Woonhuis

7 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
 267 m² woonoppervlakte
 800 m³ inhoud woning
 595 m² perceel oppervlak
 Bouwvorm nieuwbouw
 Bouwjaar 2010



Bijlage 9.g

Planschaderisico-analyse

Risicoanalyse planschade

Spijkvoorderenk te Deventer

projectnr. 201328
revisie 02
1 maart 2010

Oprachtgever

De gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave
1 maart 2010

beschrijving revisie 02
definitief rapport

goedkeuring
E. Sneep

vrijgave
J.A. Zijlstra

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	2
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	11
11	Voorzienbaarheid	14
12	Eindoordeel	15

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het realiseren van de laatste wijk binnen het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". Het gaat om het gebied tussen de Oerdijk, Nieuwedijk/Vijfhoeksweg, Leonard Springerlaan en de Johannes Bosboomstraat te Deventer. Dit gebied heet Spijkvoorderenk.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer J.A. Zijlstra en mevrouw mr. E. Sneep, beiden als adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Overleg

Op 21 september 2009 heeft overleg plaatsgevonden met mevrouw Van Neck-Kliest en de heer Hamming van de gemeente Deventer.

4 Opname ter plaatse

Op 22 oktober 2009 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996";
- kopie concept bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", d.d. 24 september 2009;
- concept Voorlopig Ontwerp, Deventer - Spijkvoorderenk, d.d. 15 mei 2009.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

- a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
- b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
- c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
- d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
- e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
- f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
- g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De wet volgend dient er dan ook van uit te worden gegaan dat - ten aanzien van indirecte schade - de in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing was gegeven, bij de maximale invulling van het vigerende regime buiten beschouwing dienen te worden gelaten. In de praktijk is echter gebleken dat deze benadering gevolgen heeft, die contrasteren met de bedoeling van de wetgever om het aantal planschadeaanvragen en de hoogte van de planschadebedragen te beperken.

Inmiddels is desgevraagd door het Ministerie van VROM aan ons aangegeven dat de Minister van VROM het voornemen heeft om het parlement voor te stellen de Wet ruimtelijke ordening op dit punt aan te passen, waarbij teruggaan naar de systematiek van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening als meest voor de hand liggende optie wordt beschouwd. Dit zou betekenen dat uitwerkingsplannen, binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen niet meer zelfstandig voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen en dat de mogelijkheden daartoe als onderdeel van de maximale invulling van de ruimtelijke plannen bij de planologische vergelijking betrokken dienen te worden.

Op het moment van schrijven van deze risicoanalyse is de bedoelde wetswijziging echter nog niet meer dan een ambtelijk voornemen. In overleg met de gemeente Deventer is daarom besloten niet te anticiperen op deze mogelijke wetswijziging maar te werken volgens de huidige stand van de wetgeving. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

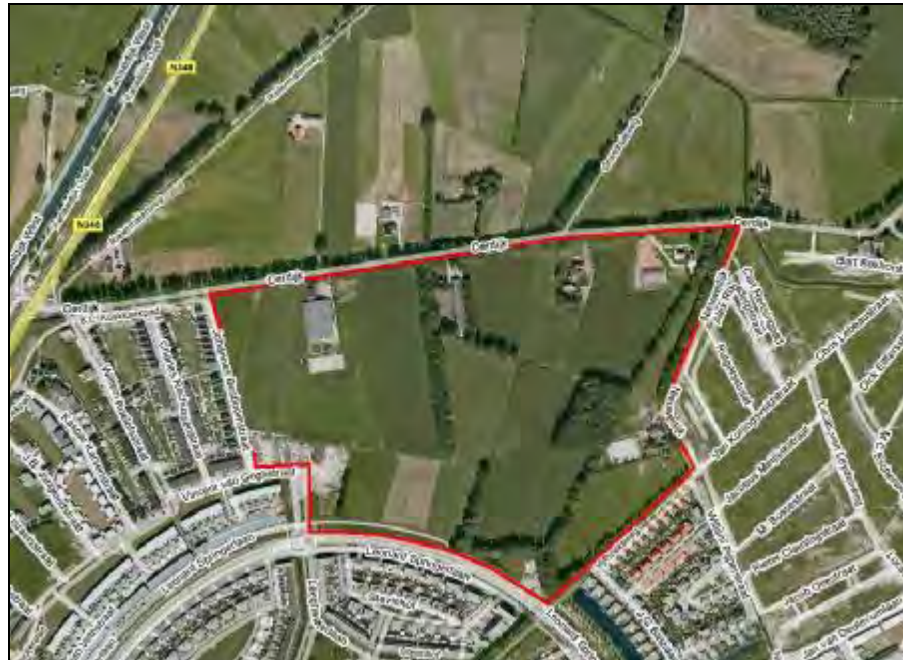
Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Vijfhoek in de gemeente Deventer en kan omschreven worden als de laatste taartpunt van de wijk die nog ingevuld moet worden. Het gebied wordt begrensd door de Oerdijk, de Johannes Bosboomstraat, de Leonard Springerlaan, de Vijfhoeksweg en de Nieuwedijk. In het gebied bevindt zich in de huidige feitelijke situatie veel grasland, bomen en een vijftal percelen met bebouwing. Aan de noordzijde van het projectgebied is eenzelfde beeld te zien met veel grasland met her en der bos en bebouwing.

Aan de west-, zuid- en oostkant grenst het projectgebied aan de relatief nieuwe wijk De Vijfhoek. Het projectgebied maakt onderdeel uit van deze wijk. De ontwikkeling en planvorming van de wijk, waaronder het projectgebied, is gebaseerd op een door de raad van Deventer in 1995 vastgestelde structuurschets. Het realiseren van woningbouw in het projectgebied zal de laatste fase van deze ontwikkeling zijn.

Onderstaande (lucht-)foto geeft een impressie van het projectgebied en zijn omgeving.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Google Maps 2009).



Afbeelding 2 en afbeelding 3: respectievelijk het noodgebouw van een school in het zuidwesten van het projectgebied en het projectgebied bezien vanuit het westen.



Afbeelding 4 en afbeelding 5: respectievelijk de woningen ten westen en ten oosten van het projectgebied.

8 Het vigerende planologische regime

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996"

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld op 23 april 1996 en vervolgens door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 21 juni 1996. Het onderhavige projectgebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". De gronden zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen, alles met bijbehorende bebouwing (zie artikel 4 van de planvoorschriften).

Het bestemmingsplan is opgedeeld in deelgebieden. Het projectgebied valt deels in deelgebied III, de westkant van het projectgebied, en bestrijkt heel deelgebied IV, de oostkant van het projectgebied. Deelgebied III kent geen overkoepelend stedenbouwkundig of duurzaamheidsthema. De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidsthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt. Deelgebied IV dient, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen te krijgen. Er dient sprake te zijn van een groen woonmilieu.

Op de plankaart (het hele bestemmingsplangebied) zijn enkele structurelementen aangegeven. Zo dienen bestaande groenelementen te blijven bestaan (dit zijn globaal gezien de huidige bomen in het gebied). Daarnaast is er een langzaamverkeerroute geprojecteerd op de kaart. Ook de bestaande wegen, de Nieuwedijk en de Vijfhoeksweg, dienen gehandhaafd te blijven. De ligging van geprojecteerde structurelementen mag maximaal 50 m verschuiven.

Bestaande te handhaven wegen

Over de bestaande te handhaven wegen zegt artikel 4.2.3 lid a van de planvoorschriften het volgende. "De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg (*alleen deze laatste is voor het projectgebied van belang*) worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze

wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute".

Bestaande te handhaven groenelementen

Artikel 4.2.3. lid b vermeldt: "Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:

- laanbeplantingen langs bestaande wegen;
- op de plankaart (in projectgebied) aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
- solitaire bomen.

Inpassing en versterking van de bestaande groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied in het plangebied".

Geprojecteerde langzaam verkeerroute (artikel 4.2.3. lid c)

"Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk". De geprojecteerde langzaam verkeerroute ligt ongeveer op de grens, ter hoogte van de Johannes Bosboomstraat.

Overige bepalingen

De functies detailhandel en horeca kunnen niet in het projectgebied gevestigd worden. Deze dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3.000 m² bedragen. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag in het projectgebied maximaal 150 m² bedragen. De zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.

Binnen de grenzen van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zullen maximaal 2.700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2- en 3-onder-één-kap en vrijstaand. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, waaronder dat de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning. Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

In het plangebied mogen maximaal 5 locaties voor woonwagens met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen. Er mogen in totaal maximaal 27 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden.

9 Het nieuwe planologische regime

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"

Op het concept van de bestemmingsplankaart zijn de bestemmingen die de gemeente wil gaan realiseren in het projectgebied aangeduid. Het projectgebied is op te delen in twee delen. Aan de westkant van het projectgebied zullen de gronden als "Wonen" samen met "Verkeer-Verblijfsgebied", "Maatschappelijk" en op kleinere schaal "Groen" worden bestemd. Op de oostelijke zijde van het projectgebied zullen de gronden de bestemmingen "Woongebied" met "Verkeer-Verblijfsruimte" en "Groen" krijgen en zal een klein deel bestemd worden voor "Wonen-Zorgwoning". Dit is op de onderstaande concept plankaart te zien.



Afbeelding 6: concept bestemmingsplankaart Spijkvoorderenk

Wonen

De bestemming Wonen bestaat uit Wonen-1, Wonen-2, Wonen-gestapeld en Wonen-Zorgwoning.

Wonen-1

In het westelijke gedeelte van het projectgebied komt de bestemming Wonen-1 voor. Hiervoor geldt dat deze gronden zijn bestemd voor het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf, zorgwoningen (alleen met ontheffing) en de daarbij behorende tuinen en erven, paden en groenvoorzieningen.

Op deze bestemmingsvlakken mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming komen. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 60% bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:	
bouwpercelen oppervlakte < 500 m ²	75 m ²
bouwpercelen oppervlakte > 500 en < 1.000 m ²	100 m ²
bouwpercelen oppervlakte > 1.000 m ²	150 m ²

Tabel 1: toegestane oppervlakte

Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. De voorgevel dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De goothoogte is voor alle woningen maximaal 6 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 m, behalve voor het bestemmingsvlak wat het meest zuidelijk is gelegen. Daar bedraagt de maximale nokhoogte 10,5 m. Zowel de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' komen voor in dit gedeelte van het projectgebied. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste twee hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen. Daarnaast zijn aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het college kan ontheffing verlenen voor ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers).

Wonen-2

In het oostelijke gedeelte van het projectgebied komen twee bestemmingsvlakken voor met deze bestemming. Het betreffen twee reeds bestaande locaties. De gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij horende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan en het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.

De oppervlakte, goothoogte en hoogte zijn gelijk aan de oppervlakte, goothoogte en hoogte welke aanwezig zijn ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan. Met ontheffing kan dit vergroot worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en voor de gebouwen is een kap verplicht met een dakhelling van tenminste 12° en ten hoogte 50°. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen - gestapeld

Het betreft een klein bestemmingsvlak in het zuidwesten van het projectgebied. Woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en zorgwoningen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten en parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen zijn op deze gronden toegestaan. Alleen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan en wel binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt voor het grootste gedeelte 6 m en een klein gedeelte 9 m. Er mogen 7 wooneenheden komen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

Wonen-Zorgwoning

Deze gronden zijn bestemd voor zorgwoningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Ook hier mogen uitsluitend bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd. Het

bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goot- en nokhoogte zijn nog niet bekend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

In totaal komen er ongeveer 375 tot 400 woningen in het projectgebied.

Verkeer-Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), voet- en rijwielpaden, kunstwerken, groen- en speelvoorzieningen (waaronder JOP), parkeer- en nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), watergangen en andere waterpartijen, bruggen, duikers en faunapassages.

Op deze bestemmingsvlakken mogen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen gebouwd worden tot een hoogte van niet meer dan 4 m en een oppervlakte per gebouw van maximaal 15 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogste bouwhoogte van maximaal 8 m.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele, sport en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Twee percelen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Maatschappelijk". Het ene perceel ligt centraal aan de zuidkant van het gebied, grenzend aan de Leonard Springerlaan. Voor dit perceel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40 %. Het andere perceel is gelegen in de zuidwesthoek van het gebied, op de hoek van de Willem Witsenstraat, de Vincent van Goghstraat en de Johannes Bosboomstraat. Hier geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk-voorlopig bevindt zich in de (zuid)westhoek van het plangebied. Het mag tot 60% bebouwd worden met een goothoogte van 9 m en een nokhoogte van 14 m. Hierbij is tevens aangegeven dat er maximaal 32 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze grond is alleen bestemd voor educatieve en sportvoorzieningen, voor- en naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen (in de vorm zoals hierboven beschreven). Aangegeven is dat deze bestemming wordt afgestemd met het afgegeven projectbesluit en om die reden dus positief bestemd wordt.

Daarnaast mogen er ook bouwwerken (geen gebouwen zijnde) onder voorwaarden worden gebouwd, waarbij het hoogste bouwwerk maximaal 8 m kan worden.

Groen

Deze gronden zijn, op grond van artikel 2 van de planvoorschriften, bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, verhardingen, parkeervoorzieningen (alleen met ontheffing), speelvoorzieningen (waaronder ook de mogelijkheid voor een JOP), waterlopen en -partijen (en daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiing), nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), het beheer, herstel en instandhouding van de monumentale houtwal en ontsluiting.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen niet meer dan 4 m hoog worden en de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen. Bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn, onder voorwaarden, toegestaan. De hoogste bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 8 m.

Voor de groen-monumentale houtwal in het zuiden van het projectgebied geldt een aanlegvergunningplicht.

Het meest oostelijke deel van het projectgebied is bestemd voor Groen - Landelijk groen. Hiervoor geldt dat deze zijn bestemd voor weiland, groenvoorziening, berm en beplanting, voet- en rijwielpaden en verhardingen. Hierop mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

Woongebied

Dit gedeelte ligt in het oosten van het projectgebied. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en de daarbij behorende tuinen en erven. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming. Het gaat om vrijstaande woningen die op een grote kavel staan, althans, niet kleiner dan 350 m². De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de nokhoogte maximaal 11 m. In totaal komen er ongeveer 95 woningen. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

Daarnaast geldt er in het oosten van het projectgebied nog de dubbelbestemming "Waarde - archeologisch verwachtingsgebied". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Er geldt een aanlegvergunningensysteem. Tot slot geldt er een algemene ontheffingsregel dat het college ontheffing kan verlenen voor afwijkingen van maten, afmetingen en percentages tot 10%.

10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van betrokken objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre betrokken objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven worden de in het moederplan opgenomen uitwerkingen, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

We richten ons eerst op de zogenaamde indirecte schade, dit is schade die optreedt als gevolg van planologische wijzigingen van omliggende percelen. Wij maken daarbij onderscheid tussen de gebruiks- en de bouw mogelijkheden. Daarna wijden wij enkele passages aan de directe schade, dit is schade als gevolg van planologische mutaties op het eigen perceel.



Afbeelding 7: in de analyse betrokken objecten.

Indirecte schade

Gebruiksmogelijkheden

Onder het vigerende planologische regime zijn de gronden bestemd voor gebruik voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagendplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, (zelfstandige) kantoren, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen. Echter, het betreft een uit te werken bestemming waarvan, zoals eerder opgemerkt, de uitwerking niet in de maximale invulling mag worden betrokken. Slechts de nu bestaande gebruiksmogelijkheden zijn van belang. Vanwege het in de bestemming opgenomen bouwverbod zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden van het plangebied momenteel zeer beperkt. In

theorie kunnen de gronden al voor woondoeleinden worden gebruikt maar gezien het bouwverbod kan dit gebruik feitelijk niet veel inhouden.

Het nieuwe planologische regime zal een gebruik voor wonen (een gedeelte met zorg), verkeer-verblijfsgebied, maatschappelijk en groen mogelijk maken. Het betreft alleen gebruiksmogelijkheden die onder het vigerende regime al zijn beoogd maar nog niet realiseerbaar zijn.

Gezien het voorgaande kan geconstateerd worden dat er wel degelijk sprake kan zijn van een planologisch nadelige ontwikkeling voor zover het de nieuwe gebruiksmogelijkheden betreft. Te denken valt bijvoorbeeld aan hindervormen als privacyverlies, een toename van geluidhinder en verkeershinder.

Bouwmogelijkheden

Op grond van het vigerende regime geldt een nog uit te werken bestemming waarbij weinig specifieke zaken zijn opgenomen. Wel wordt er duidelijk aangegeven dat er in het totale plangebied van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" 2.700 woningen kunnen komen en dat deze gebouwen maximaal vier bouwlagen hoog mogen worden.

Er geldt zoals gezegd echter een bouwverbod als gevolg waarvan bouwen nu niet tot de mogelijkheden behoort. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bebouwingmogelijkheden concreet.

Concluderend kunnen we stellen dat het nieuwe bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" tot een planologisch nadeliger situatie voor omwonenden zal leiden ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

Directe schade

De gronden binnen het plangebied zijn zover wij nu kunnen nagaan in eigendom bij de gemeente Deventer en bij diverse particulieren. Een aantal van de particulieren hebben een koopovereenkomst gesloten met MEGA Vastgoed, globaal inhoudende dat de grond wordt overgedragen op het moment dat de woonbestemming van kracht wordt.

Van directe schade is in deze situatie in het geheel geen sprake. Alle binnen het plangebied gelegen percelen hebben immers de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". Welke vorm de uitwerking zal krijgen is niet exact vastgelegd. Betrokkenen konden en kunnen dan ook geen zekerheden ontlenen aan de vigerende bestemming. Het zou bijvoorbeeld heel goed mogelijk kunnen zijn dat een betreffend perceel in de uitwerking een groenbestemming zou krijgen.

Nu blijkt dit in het nu voorliggende concept van het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" niet het geval te zijn. De percelen in eigendom bij private partijen hebben (voor het grootste deel) allen een bepaalde woonbestemming gekregen. Ofwel een op maat gesneden woonbestemming, ofwel een woonbestemming ten behoeve van de toekomstige woonwijk. In beide gevallen is er geen sprake van planologisch nadeel.

Voor de twee bedrijven welke in het gebied aanwezig zijn waarvan de gronden niet door de gemeente of MEGA vastgoed zijn aangekocht, zijn twee aanvullende opmerkingen op zijn plaats. Het betreft het loonwerkersbedrijf/handel in landbouwmachines aan de Oerdijk 114a en de paardenhouderij/manege aan de Oerdijk 112c. In de eerste plaats zijn beide bedrijven al middels het vigerende bestemmingsplan wegbestemd. In die zin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen verandering met zich mee. In de tweede plaats kan

een bedrijf niet zonder meer wegbestemd worden. Als er geen maatregelen zijn getroffen voor aankoop en/of verplaatsing van zo'n bedrijf zal het bestemmingsplan in geval van bezwaar en beroep in principe sneuvelen. Eén van de achterliggende gedachten daarbij is dat een bestemming slechts gelegd mag worden op het moment dat het gebruik binnen de planperiode in overeenstemming gebracht zal worden met de bestemming. Uitgangspunt dient derhalve te zijn dat de gronden ofwel aangekocht gaan worden ofwel onteigend worden. In beide gevallen wordt in een volledige schadeloosstelling voorzien. Van planschade is dan geen sprake.

De objecten binnen het plangebied welke behouden blijven kunnen overigens nog wel indirecte schade ondervinden. Als voorbeeld dienen de twee woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft hier woningen die tot op heden min of meer vrij zijn gelegen maar in de toekomst met de nieuwe woonwijk te maken krijgen.

11 Voorzienbaarheid

Van voorzienbaarheid van het planologische nadeel is sprake als de plannen voor woningbouw in het gebied al openbaar waren gemaakt op het moment dat een object in de nabije omgeving van eigenaar wisselde. Vanaf het moment dat bijvoorbeeld het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is een eventueel planologisch nadeel voorzienbaar voor koopgegadigden en dienen zij rekening te houden met de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gaat maken.

In de onderhavige situatie is het zo dat voorzienbaarheid is ontstaan op het moment dat het vigerende bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" in voorontwerp in de inspraak is gebracht. Het exacte moment van de inspraakperiode is ons niet bekend maar het voorontwerp is op 18 april 1995 vastgesteld. De inspraak zal kort daarvoor hebben plaatsgevonden. Voor eigenaren die na dat moment hun gronden hebben verworven is sprake van voorzienbaarheid.

Aangezien de omliggende woningen van de Vijfhoek voor het grootste deel in hetzelfde bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zijn bestemd, hebben de nieuwe eigenaren de ontwikkeling dus kunnen voorzien. Zij hebben hun woning gekocht op het moment dat het bestemmingsplan kenbaar voor hen was. De woningen aan de oostzijde van de Nieuwedijk zijn van nog latere datum, ook voor hen was de ontwikkeling daarom voorzienbaar.

Voor overige omwonenden is nagegaan wat de datum van aankoop is geweest. Voor alle betreffende percelen geldt dat zij na april 1995 zijn aangekocht. Het betreft hier de percelen Oerdijk 87 (aankoop 2005), Oerdijk 87a (2002), Oerdijk 89 (2004), Oerdijk 89a (2009). Het object Nieuwedijk 1 is binnen de grenzen van het plangebied gelegen maar zou ook indirecte schade kunnen ondervinden. Ook hier is echter sprake van voorzienbaarheid aangezien de woning in 2001 van eigenaar is gewisseld.

Concluderend kunnen wij stellen dat de ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan, voor zover zij al planologisch nadeel veroorzaken, voorzienbaar zijn en derhalve niet kunnen leiden tot een tegemoetkoming in schade.

12 Eindoordeel

Het voorgaande brengt ons tot de conclusie dat de ontwikkeling voor alle eigenaren van objecten en gronden buiten het plangebied voorzienbaar was. De objecten en gronden binnen de grenzen van het plangebied zijn ofwel aangekocht, ofwel was de schade voorzienbaar, ofwel dienen zij alsnog aangekocht danwel onteigend te worden waarmee in een schadeloosstelling is voorzien en geen sprake meer is van planschade.

Wij verwachten dat de beoogde ontwikkelingen geen voor vergoeding in aanmerking komende schade met zich mee zullen brengen.

Deventer, 1 maart 2010

Ingenieursbureau Oranjewoud BV
Vastgoed, Economie & Legal

mr. J.A. Zijlstra

Bijlage 9.h

**Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan
“De Vijfde Hoek” zesde herziening, 2016**

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Exploitatieplan "De Vijfde Hoek", Deventer, zesde
herziening

12 JULI 2016

Contactpersoon

DHR. ING. RENÉ TIMMER RT
Taxateur MRICS

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 63
9400 AB Assen
Nederland

**TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE 'DE
VIJFDE HOEK'**

WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

12 juli 2016, definitief

Inhoudsopgave

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN	7
1.1 Opdracht en Opdrachtgever	7
1.2 Taxateur	7
1.3 Peildatum en toestandsdatum	7
1.4 Gegevensbronnen	7
1.5 Disclaimer	8
2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Eigendomssituatie	9
3 WAARDERING	10
3.1 Afbakening waardebegrip	10
3.2 Waarderingsgrondslag	10
3.3 Complexwaarde comparatief	11
3.3.1 Marktanalyse	11
3.3.2 Waardering	11
3.4 Complexwaarde residueel	12
3.5 Weging residueel vs comparatief	12
3.6 Actualisatie schadeloosstelling	13
3.7 Inbrengwaarde	13

DEFINITIEF

BIJLAGEN	14
BIJLAGE 1 OVERZICHT GRONDEN EN BIJHORENDE OPPERVLAKTES BINNEN EXPLOITATIEGEBIED.	15
BIJLAGE 2 KAART EXPLOITATIEGEBIED	19
BIJLAGE 3 KAART TE ONTEIGENEN GRONDEN	20
BIJLAGE 4 OVERZICHT REFERENTIETRANSACTIONEN	21
BIJLAGE 5 RESIDUELE WAARDEBEREKENING	22
BIJLAGE 6 INBRENGWAARDE OVERZICHT	23
BIJLAGE 7 PLAUSIBILITEITSVERKLARING	24

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht en Opdrachtgever

Op 31 mei 2016 is door Gemeente Deventer, zetelend te Deventer, kantoorhoudende aldaar aan het Grote Kerkhof 1, aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

Contactpersoon namens opdrachtgever is dhr. A.J. Borst (projectmanager), hierna genoemd: opdrachtgever.

Het te taxeren vastgoed betreft de gronden en (inmiddels gesloopte) opstallen binnen het exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'. (hierna: het vastgoed). De opdracht bestaat uit het taxeren van de inbrengwaarde conform afdeling 6.4 Wro. De taxatie heeft de status van 'hertaxatie' in het kader van de zesde herziening van dit exploitatieplan.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is uitgevoerd door dhr. ing. R. Timmer MRICS, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur, geregistreerd bij de Stichting NRVT onder RT333396816, verbonden aan Arcadis Nederland BV (hierna: taxateur).

De taxateur beschikt over de kennis, vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.3 Peildatum en toestandsdatum

Opnamedatum: 17 mei 2016

In het kader van deze taxatie is de locatie betreden en globaal geïnspecteerd.

Toestandsdatum: 27 oktober 2010. De toestandsdatum is de fysieke toestandsdatum voor de in te brengen (te taxeren) gronden en opstallen.

Taxatiedatum: 1 juli 2016

De taxatiedatum (waardepeildatum) kan omschreven worden als de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Rapportdatum: 12 juli 2016

De rapportdatum is de datum waarop het (concept)rapport door taxateur(s) afgerond is.

Indien de taxatiedatum na de opnamedatum ligt, is er bij de taxatie vanuit gegaan dat het getaxeerde tussen deze data niet is veranderd en geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde.

1.4 Gegevensbronnen

- Geconsolideerd exploitatieplan "De Vijfde Hoek", incl. 1^e t/m 5^e herziening. (bron: gemeente Deventer)
- Een overzicht van de uitgeefbare kavels binnen het exploitatiegebied, excelbestand "20160603 spijkvoorderenk-eigendommen 1-1-2016.xlsx". (bron: gemeente Deventer)

DEFINITIEF

- Een overzicht van de uitgeefbare kavels, ingedeeld naar categorie en m.v.v. grondprijs, 'input grondopbrengsten tbv taxatie.xlsx' (bron: gemeente Deventer)
- Kadastrale uittreksels (bron: Kadaster).
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving. (bron: Kadaster)
- Startbespreking met opdrachtgever d.d. 17 mei 2016.
- Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' (2^e partiële herziening). (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Woningmarktcijfers NVM, regio 17 (Raalte e.o.).

1.5 Disclaimer

De taxatie betreft een hertaxatie en is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateur heeft deze gegevens globaal gecheckt en gaat ervan uit dat deze volledig en correct zijn. In 2013 heeft de taxateur een volledige taxatie verricht. Voor zover daar in deze rapportage niet expliciet van afgeweken wordt, gelden de uitgangspunten uit 2013 onverkort voor onderhavige taxatie.

Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is gemaakt.

De taxateur verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie en ook geen onderhandelingen te hebben gevoerd over de aankoop van gronden in of om het plangebied "De Vijfde Hoek" (voorheen "Spijkvoorderenk").

Dit taxatierapport is op 7 juli 2016 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013

2.1 Uitgangspunten

Momenteel bereidt de gemeente de zesde herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek” (voorheen Spijkvoorderenk) voor. Hierbij dienen ook de inbrengwaarden opnieuw vastgesteld te worden. De ten opzichte van de vijfde herziening van het exploitatieplan gehanteerde uitgangspunten wijzigen volgens opgaaf van de gemeente op een aantal punten, waarvan de fasering en de mogelijke onteigening van een aantal percelen (inmiddels uitgeefbare) grond de belangrijkste zijn.

Daarnaast (c.q. als gevolg daarvan) zal de planeconomische opzet (exploitatieopzet) ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek” op een aantal onderdelen worden aangepast. Dit leidt tot een gewijzigd niveau van kosten en opbrengsten.

De waardering van de inbrengwaarden dient hiertoe opnieuw te geschieden, maar de uitgangspunten van het taxatierapport uit blijven grotendeels overeind. Onderhavige rapportage is bedoeld ter bepaling van de inbrengwaarden voor de zesde herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek”.

2.2 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie ten opzichte van 2013 is flink gewijzigd. Ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe gronden zijn veel kadastrale percelen overgegaan in een groot aantal andere percelen (vnl uitgeefbare gronden). Dit leidt ook tot een andere totaaloppervlakte van het exploitatiegebied als gevolg van het inmeten van de individuele nieuwe kavels. Deze verschillen beperken zich in sommige gevallen niet tot een paar vierkante meters maar zijn groter, de verschillen zijn soms aanzienlijk.

Taxateur heeft getracht te achterhalen of aan de geconstateerde verschillen nog een andere reden ten grondslag kan liggen dan alleen het uitsplitsen van de percelen en het inmeten van de nieuwe kavels. Ook na overleg met de gemeente Deventer is dit echter niet helder geworden. Taxateur is daarom uitgegaan van de nieuwe oppervlakten.

Voor de gronden binnen het exploitatiegebied zijn momenteel in hoofdlijn een drietal partijen te onderscheiden:

- Gemeente Deventer 16 44 88 ha
- Megahome.nl 02 93 12 ha
- Rotij Projecten BV 01 48 89 ha

De gronden van Megahome.nl staan op naam van zowel Megahome.nl BV als Megahome.nl Grond BV. De gronden van ‘gemeente Deventer’ staan feitelijk op naam van diverse partijen. Dit komt doordat de gemeente zowel de niet-uitgeefbare gronden op naam heeft (c.q. had) als een groot deel van de uitgeefbare kavels. De uitgeefbare gronden zijn voor een aanzienlijk deel al uitgegeven c.q. overgedragen aan de nieuwe eigenaar/ eigenaren. Een deel van de kavels is in handen van projectontwikkelaars (naast bovengenoemde partijen Rotij en Megahome) die met de gemeente hebben gecontracteerd. Omdat voor deze gronden geen kostenverhaal meer nodig is, worden deze gronden beschouwd als gronden van ‘gemeente Deventer’.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle gronden behorende tot het exploitatiegebied wordt verwezen naar **bijlage 1** bij deze rapportage. Vanwege de vele kadastrale vernummers zijn in dit overzicht de kadastrale percelen en oppervlakten uit de taxatie van 2013 afgezet tegen de kadastrale percelen en oppervlakten per heden (rapportdatum).

3 WAARDERING

3.1 Afbakening waardebegrip

De wetgever heeft ten aanzien van de inbrengwaarde aangegeven dat die bestaat uit¹:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Een en ander voor zover deze kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde.

Deze taxatie heeft uitsluitend betrekking op de aspecten 1 en 2 voornoemd.

3.2 Waarderingsgrondslag

In de Wro staat aangegeven wat de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde moet zijn (art. 6.13 lid 5):

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet (hierna: Ow). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.”

Voor het plangebied Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk is op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. In **bijlage 2** is de afbakening van het exploitatiegebied weergegeven.

In het meest recente exploitatieplan (tweede herziening) heeft de gemeente in bijlage 7.3 aangegeven welke gronden naar haar mening op onteigeningsbasis zijn of (dienen te) worden verworven. Deze afbakening vormt voor het bepalen van de inbrengwaarde het uitgangspunt. De kaart met daarop de door de gemeente op basis van volledige schadeloosstelling te verwerven percelen, in de kaart aangegeven met “te onteigenen percelen” is als **bijlage 3** bij dit rapport gevoegd.

Voor de gronden en opstallen in het exploitatiegebied geldt dat nu in beginsel de werkelijke waarde dient te worden bepaald, tenzij de gronden in het exploitatieplan zijn aangegeven als “te onteigenen percelen”. Voor deze percelen geldt dat de inbrengwaarde gelijk is aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

¹ Bro, artikel 6.2.3

3.3 Complexwaarde comparatief

3.3.1 Marktanalyse

De marktomstandigheden in de tussenliggende periode (1 juli 2013 – 1 januari 2016) voor nieuwbouw woningen alsmede de woningmarkt in meer algemene zin zijn redelijk positief het opkrabbelen. Uitzonderd de Randstad is er echter nog geen sprake van doorzettende en sectorbrede prijsstijgingen. Wel kan worden gesproken van een stabilisering c.q. lichte stijging van de woningprijzen. Er heeft in 2013 echter nog wel een lichte prijsdaling van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen plaatsgevonden, gevolgd door een stabilisering sinds begin 2014². Vanaf halverwege 2014 tot januari 2016 is sprake van een lichte stijging van de woningprijzen. Ook de bouwproductie is sinds 2014 gestabiliseerd en sinds 2015 weer voorzichtig aan het aantrekken³.

Er is echter nog steeds weinig tot geen handel in “warme gronden” bestemd voor toekomstige woningbouw. Incidenteel worden nog gronden ge- en verkocht om tot afronding van plannen te kunnen komen. Nieuwbouwplannen waren door gemeenten in het hele land uitgefaseerd danwel geschrapt of verkleind. Daarin komt sinds 2015 een voorzichtige kentering. Dit betekent echter niet dat er sprake is van nieuwe bouwplannen, wel leidt dit er naar de mening van taxateur in algemene zin toe dat de verkoop in bestaande nieuwbouwplannen aantrekt. Dit alles heeft een sterke relatie met de blijvend lage hypotheekrente, de sinds halverwege 2014 weer afnemende werkloosheid en het sinds 2013 weer toenemende vertrouwen in de woningmarkt c.q. de sinds 2014 weer groeiende economie⁴.

3.3.2 Waardering

Algemeen

De werkelijke waarde is de hoogste van de waarde bij toekomstig gebruik en bestemming (ruwe bouwgrond) danwel de waarde bij huidig gebruik en bestemming (huidige gebruikswaarde).

Voor het eerst per peildatum 1 augustus 2010 en laatstelijk per peildatum 1 juli 2013 is de inbrengwaarde van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied gewaardeerd. Daarbij is telkens de afweging gemaakt, voor welke gronden en opstallen een hogere waarde dan de ‘ruwe bouwgrondwaarde’ (complexwaarde) geldt. Voor een aantal gronden is door de gemeente Deventer een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van danwel bij onteigening betaald. Voor deze gronden is in voornoemde taxaties uit 2010 en 2013 (en tussenliggende periodes) de hogere waarde c.q. de schadeloosstelling als inbrengwaarde opgenomen. Deze hogere waarde is ook in onderhavig rapport als basis genomen, waarbij de waardes uit 2013 zijn geïndexeerd naar 1 januari 2016.

Gerealiseerde prijzen (market evidence)

De waarde is allereerst bepaald op basis van de comparatieve methode. Daarvoor zijn enige marktgegevens beschikbaar, zowel binnen als in een ruimere regio buiten het plangebied. Deze marktgegevens zijn echter niet van heel recente datum danwel niet goed vergelijkbaar met de situatie in Deventer, de Vijfde Hoek. In het plangebied zelf dateren de laatste transacties uit 2013. Een overzicht van die referentietransacties is als **bijlage 4** bij dit rapport gevoegd.

² bron: NVM regioanalyse

³ bron: sectorupdate ABN AMRO

⁴ bron: CBS Statline

DEFINITIEF

Op basis van zowel de analyse van de gerealiseerde transacties als de meer globale marktanalyse en trendontwikkelingen, is de zogenaamde complexwaarde van de gronden in het plangebied "De Vijfde Hoek" volgens ondergetekende per peildatum vast te stellen op **€ 36,00 per m²** plangebied.

3.4 Complexwaarde residueel

Uitgangspunten

Taxateur heeft van de gemeente Deventer het geconsolideerd exploitatieplan inclusief de 1^e t/m de 5^e herziening ontvangen. Hierin is als bijlage 9b een exploitatieopzet opgenomen met als peildatum 1 januari 2016. Op basis van deze exploitatieopzet heeft taxateur de residuele waarde bepaald.

De exploitatieopzet is in hoofdlijnen gelijk gebleven. De fasering is op detailniveau gewijzigd (onderlinge doorlooptijd/ fasering uitgifte van de verschillende deelfases). Daarnaast is uiteraard een deel van de geplande kosten vervangen door gerealiseerde kosten.

De residueel bepaalde waarde is op basis hiervan door ondergetekende bepaald op (afgerond) **€ 42,00 per m²** (zie *bijlage 5*).

Hierbij zijn de totale kosten gecorrigeerd voor de in deze exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarde. Immers, de inbrengwaarde dient opnieuw bepaald te worden in deze taxatie, de uitgangspunten zijn daarbij deels gewijzigd (voorbereiden onteigening percelen Megahome.nl). Vervolgens is gecorrigeerd voor de percelen waar een hogere waarde c.q. schadeloosstelling is/ wordt betaald.

Risicoanalyse

Op deze residueel bepaalde waarde kan een gevoeligheidsanalyse toegepast worden. Daarmee wordt in beeld gebracht welke mee- en tegenvallers welk effect hebben op de residueel bepaalde waarde. Omdat de meeste kosten al gerealiseerd zijn, zijn de risico's aan de kostenzijde niet groot. Aan de opbrengstzijde zijn nog wel risico's. Die risico's zijn bijvoorbeeld dat de gronduitgifte minder snel gaat dan verwacht. Dit risico is aanwezig, bijvoorbeeld voor de gronden van Megahome; de gemeente wenst voor deze gronden de onteigeningsprocedure op te starten, omdat de gemeente er maar niet in slaagt om met Megahome te contracteren. Het doorlopen van een onteigeningsprocedure kost (extra) tijd en geld. Aan de andere kant kan gesteld worden, dat ook dat de kans aanwezig is dat zich nog meevallers voordoen. Gezien de huidige woningmarkt valt bijvoorbeeld niet uit te sluiten dat een versnelling in de uitgifte mogelijk is. Bovendien is de verwachting dat ook de komende tijd de inflatie nog laag blijft.

Bovenstaande leidt naar de mening van taxateur tot het totaalbeeld dat de berekende residuele waarde realistisch is, gezien de kans van optreden van zowel financiële mee- als tegenvallers.

3.5 Weging residueel vs comparatief

De markt voor woningbouw is weer aan het aantrekken. Of dit op langere termijn doorzet is nog onzeker, maar voor de korte termijn zijn de vooruitzichten gunstig.

Er wordt in de regio momenteel bijna geen grond voor toekomstige woningbouw (ruwe bouwgrond) verhandeld. Er zijn slechts enkele transacties in de regio, de laatste transacties binnen het plangebied dateren van een paar jaar geleden. Deze transacties zijn bovendien niet goed vergelijkbaar met de situatie in het gebied 'de Vijfde Hoek'. Mede doordat de prijsvorming van een van deze transacties door middel van gerechtelijke onteigening tot stand is gekomen, kan aan deze transacties, waarbij de gemeente optreedt als koper, een zeker gewicht worden toegekend. De residuele waardering komt weliswaar hoger uit, maar de uitkomst van de berekening is afhankelijk van vele parameters. In de berekening is bovendien geen rekening gehouden met een opslag voor winst en risico. De residuele waardering kan daarom naar de

mening van taxateur (slechts) dienen om aan te tonen dat de comparatief berekende grondwaarde haalbaar is vanuit de grondexploitatie.

Ondergetekende komt op basis van bovenstaande tot de conclusie dat het gerechtvaardigd is om de complexwaarde (marktwaarde van de ruwe bouwgrond) vast te stellen op **€ 38,00 per m²**.

3.6 Actualisatie schadeloosstelling

Voor de gronden van Megahome.nl is door de gemeente aangegeven dat zij voornemens zijn om deze gronden te onteigenen. Daarom dient voor deze gronden de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling te worden bepaald. Daarnaast is een aantal andere gronden in het verleden tegen volledige schadeloosstelling, danwel tegen de (hogere) werkelijke waarde op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan, aangekocht. De volledige schadeloosstelling c.q. hogere waarde geldt voor deze objecten als inbrengwaarde. Het is echter lastig om voor de inmiddels door de gemeente, al dan niet middels of ter voorkoming van onteigening, verworven gronden en opstallen de schadeloosstelling telkens opnieuw te ramen bij het actualiseren van het exploitatieplan. Dit zou ook geen recht doen aan de overheidstaak om waar nodig in het openbaar belang gronden te onteigenen danwel ter voorkoming van onteigening gronden aan te kopen.

Ondergetekende is van mening dat daarom, uitgezonderd de vermogenswaarde, de eerder geraamde (overige) schaden, na indexering naar prijspeil heden, een op een overgenomen dienen te worden. De schadeloosstellingen kunnen als kosten worden geactiveerd onder artikel 6.2.3 lid c Bro. Hiermee wordt ook aangesloten op eerder hierover gepubliceerde vakliteratuur.

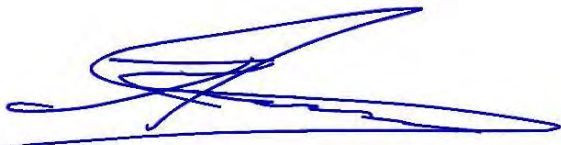
3.7 Inbrengwaarde

Alles meegenomen leidt dit tot een totale inbrengwaarde van: **€ 10.204.449,--**.

(zegge: tien miljoen tweehonderdvierduizend vierhonderdneegen-en-veertig euro)

Voor een gedetailleerde inbrengwaardenraming per perceel wordt verwezen naar **bijlage 6**.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Assen op 12 juli 2016.



ing. R. Timmer RT MRICS

DEFINITIEF

BIJLAGEN

Bijlage 1

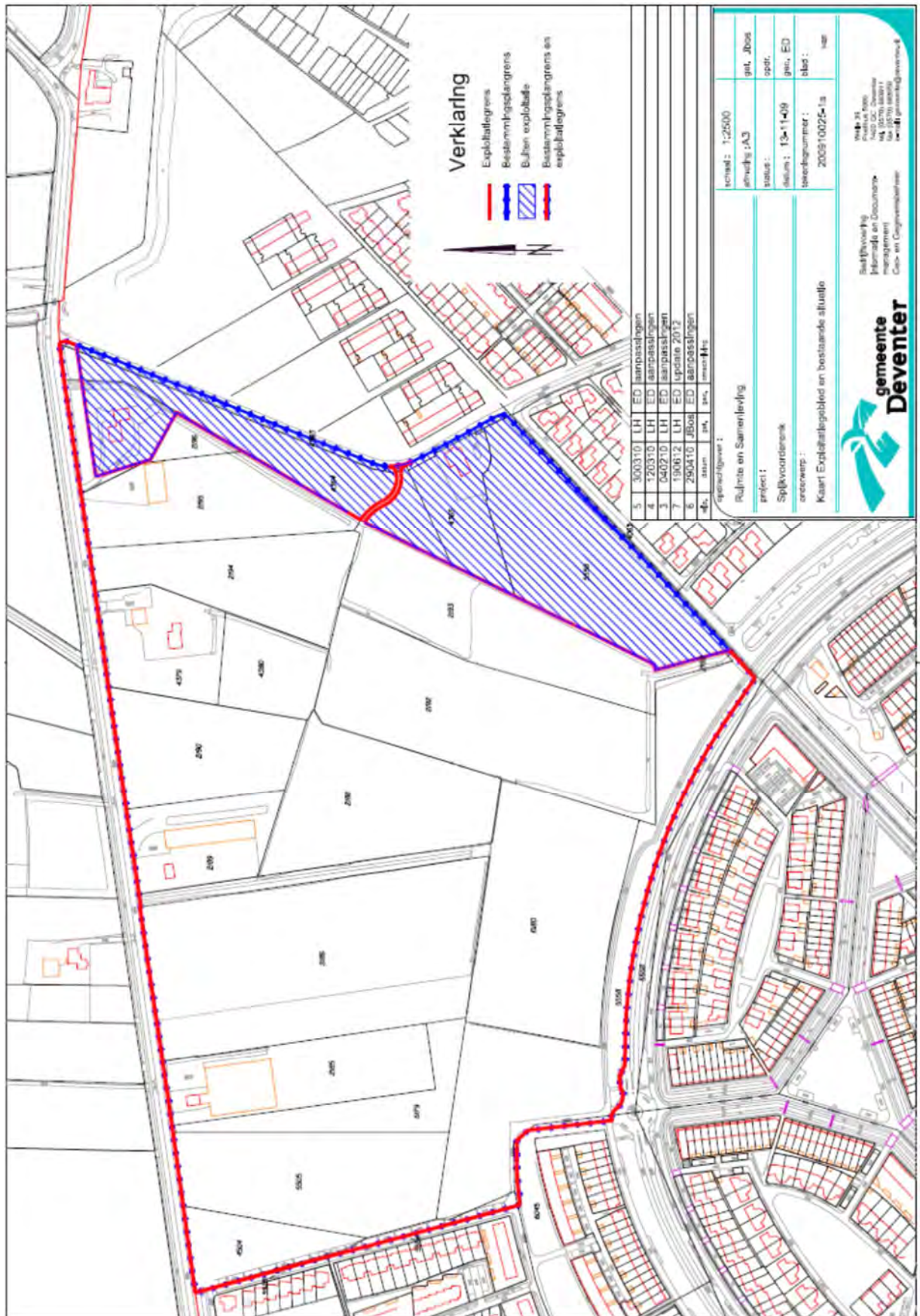
Overzicht gronden en
bijhorende oppervlaktes
binnen exploitatiegebied.

DEFINITIEF

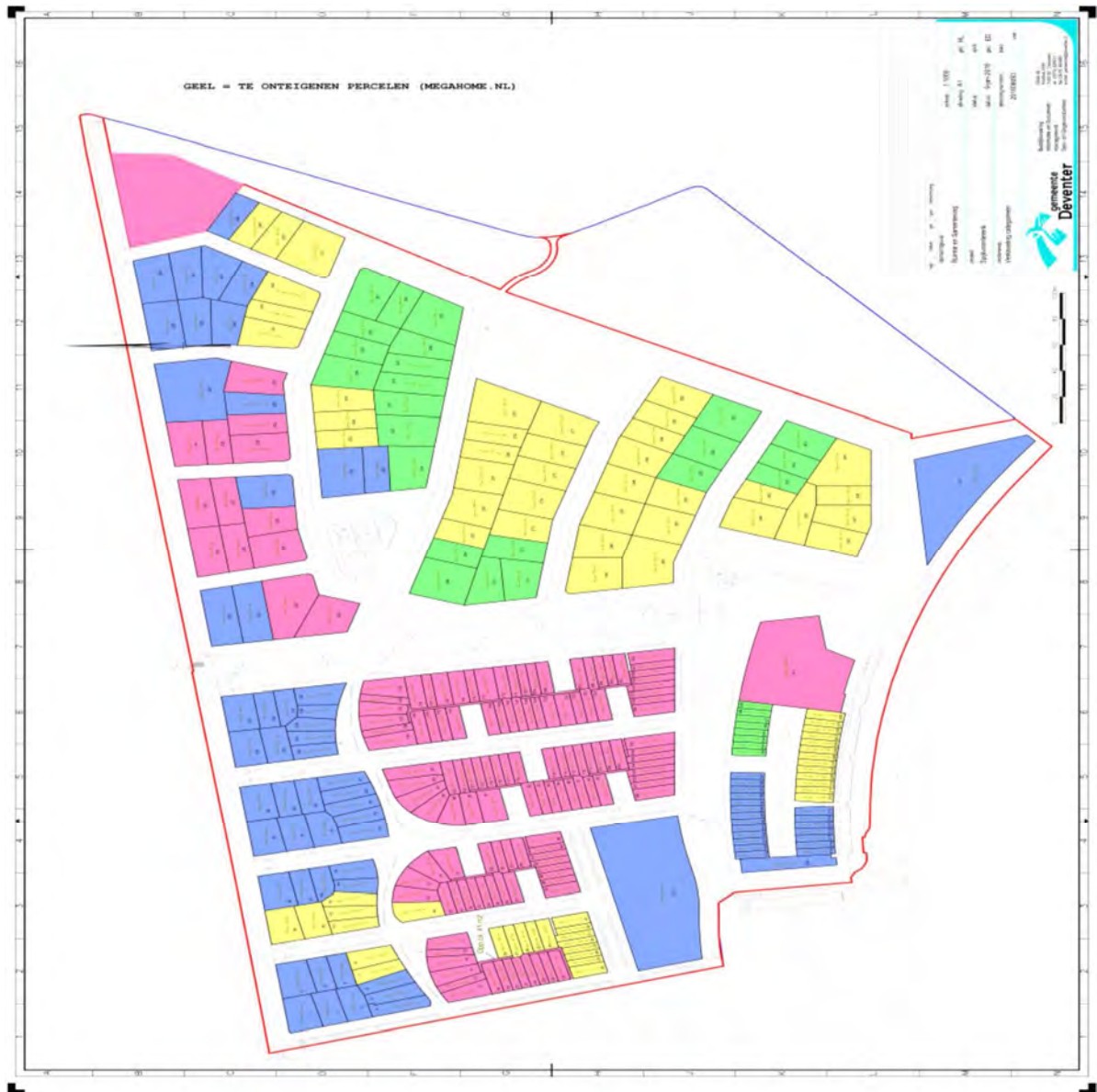
kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)	kadgem16	sectie16	nr16	oppEP16	eigenaar16	gebruik	
Deventer	L	2185	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer	Deventer	L		6888	00 66 04	Gemeente Deventer	rbg
Deventer	L	2186	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer				6891	00 00 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6889	00 01 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6890	00 01 91	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6689	00 01 13	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6690	00 00 88	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6691	00 00 90	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6692	00 00 96	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6693	00 00 31	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6694	00 00 46	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6695	00 00 82	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6696	00 00 64	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6697	00 00 70	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6698	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6699	00 09 52	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6938	00 04 12	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6943	00 03 85	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6947	00 03 47	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6948	00 03 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6287	00 02 93	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6288	00 02 84	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6289	00 02 83	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6290	00 02 59	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6291	00 02 53	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6292	00 02 42	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6293	00 03 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6294	00 01 81	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6295	00 01 37	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6296	00 01 39	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6297	00 01 36	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6298	00 01 38	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6299	00 01 40	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6300	00 01 00	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6301	00 00 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6350	00 01 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6308	00 00 02	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6309	00 00 50	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6310	00 00 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6337	00 01 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6336	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6335	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6334	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6333	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6332	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6331	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6330	00 01 73	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6329	00 01 62	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6328	00 01 19	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6327	00 01 20	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6326	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6325	00 01 19	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6324	00 01 21	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6323	00 01 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6322	00 01 68	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6311	00 00 65	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6312	00 00 70	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6313	00 00 80	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6314	00 01 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6247	00 02 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6246	00 01 99	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6245	00 02 71	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6244	00 02 73	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6243	00 02 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6242	00 02 93	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6248	00 01 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6249	00 01 46	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6250	00 01 47	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6251	00 01 90	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6252	00 01 68	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6253	00 01 24	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6254	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6255	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6256	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6257	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6258	00 02 02	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6259	00 02 25	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6260	00 01 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6261	00 01 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6262	00 01 98	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6263	00 02 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6264	00 01 57	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6265	00 02 35	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6266	00 02 35	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6267	00 01 53	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6268	00 02 28	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6269	00 01 78	Gemeente Deventer	bouwkavel

Bijlage 2

Kaart exploitatiegebied



Bijlage 3 Kaart te onteigenen gronden



Bijlage 4 Overzicht referentietransacties

nr aktenr	datum	plaats	straat	opp (ha)	€ totaal	€ per m ²	toelichting
1 4 6211200054	30-10-2012	Schalkaar	Oerdijk	00 21 91	€ 87.092	€ 39,75	onteigening A.J. Jansen/ inschrijving vonnis Levering openbare ruimte "Vijfhoek" door Megahome/ Rotij. Prijs betreft volledige schadeloosstelling ter
2 4 6146200047	11-5-2012	Schalkaar	Oerdijk	05 79 53	€ 2.303.632	€ 39,75	voorkoming onteigening Levering gronden erven Wassink aan Megahome/ Rotij
3 4 6138700045	24-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	01 35 85	€ 239.242	€ 17,61	o.b.v. koopvk 1994 Levering gronden fam. Jansen aan Megahome/ Rotij o.b.v.
4 4 6138700016	23-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	03 01 29	€ 541.144	€ 17,96	koopvk 1994
5 4 6100300082	6-1-2012	Apeldoorn	Malkschoten	00 15 00	€ 50.000	€ 33,33	erf en tuin grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv
6 4 6247800072	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 05 00	€ 12.500	€ 25,00	woningbouw grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv
7 4 6247800065	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 02 50	€ 5.000	€ 20,00	woningbouw grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv
8 4 6260200166	27-2-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 20 07	€ 32.500	€ 16,19	woningbouw
9 4 5992300153	6-5-2011	Zutphen	Rijksstraatweg	01 07 05	€ 160.575	€ 15,00	grasland, warme grond

Bijlage 5 Residuele waardeberekening

soort	opp	bedrag	toelichting
Opbrengst totaal		€ 24.642.500	conform exploitatieopzet
Kosten totaal		€ 24.996.112	conform exploitatieopzet
af: inbrengwaarde		€ 11.311.280	conform exploitatieopzet
bij: wrd huidige bestemming		€ 2.529.191	
bij: voll.schadeloosstelling		€ 847.684	
totaal residu		€ 7.580.793	
opp exploitatiegebied	20 86 64		
af: opp. objecten hogere wrd vergoed	02 89 91		
resteert tbv residuele waardering	17 96 73		
residuele waarde		€ 42,19	

Bijlage 6 Inbrengwaarde overzicht

			1-1-2016	€ 38,00
partij	omschrijving	opp	bedrag	aanv.schade
Gemeente	<u>vergoed obv 'huidig gebruik'</u>			
	Oerdijk 112A			
	Oerdijk 112C			
	Oerdijk 114			
	Oerdijk 114Abedr			
	Oerdijk 114Awon			
	<i>totaal</i>	<i>02 89 91</i>	<i>€ 2.529.191</i>	<i>€ 758.576</i>
	<i>overige grond (complexwaarde)</i>	<i>13 54 72</i>	<i>€ 5.147.936,00</i>	
Rotij		<i>01 48 89</i>	<i>€ 565.782,00</i>	
Mega		<i>02 93 12</i>	<i>€ 1.113.856,00</i>	<i>€ 89.108,48</i>
totaal exploitatiegebied		<i>20 86 64</i>	<i>€ 9.356.765</i>	<i>€ 847.684</i>
				€ 10.204.449

Bijlage 7 Plausibiliteitsverklaring



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende:

Bedrijfsnaam : Arcadis Nederland B.V.
Naam : **S.Benus MSc MRICS RT**
Adres : Zendmastweg 19
Woonplaats : 9405 CD Assen

Geregistreerd bij de Stichting NRVT onder het (registratie)nummer: **RT521974176**

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport ' INBRENGWAARDE 'DE VIJFDE HOEK ' van gronden in de wijk de Vijfhoek gelegen aan de Oerdijk te Deventer, betreffende een groot aantal kadastrale percelen, getaxeerd door dhr. ing. R. Timmer MRICS, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft het taxatierapport d.d.07-07-2016 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Assen, 7-7-2016

(handtekening taxateur)

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

Bijlage 9.i

**Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan
“De Vijfde Hoek” zevende herziening, 2017
(vervallen)**

Bijlage 9.j

**Actualisatie uitgifteprijzen particulier
opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout,
zevende herziening, 2017**

Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mw. B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Datum:
Deventer, 4 oktober 2017

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: Taxatie Kavels de Vijfde Hoek / Spijkvoorderhout.

Geachte mevrouw Kocak,

De Vijfhoek nadert zijn voltooiing. Circa 20 jaar geleden namen de eerste bewoners in deze nieuwbouwwijk hun intrek. Nu, in 2017 worden de laatste vrije plekken voor wonen ingenomen door mensen die zelf (laten) bouwen en hier hun wooncarriere voortzetten.

In opdracht van de gemeente Deventer heeft ondergetekende het deelgebied "De Vijfde Hoek" en specifiek Spijkvoorderhout onder de loep genomen. Hier worden particuliere kavels uitgegeven deels op gemeentegrond en deels op grond van diverse ontwikkelaars. De vraag is een actuele- en marktconforme vierkante meter prijs en uitgifte prijs te formuleren. De wens is deze op korte termijn aan te leveren.

Ondergetekende heeft de locatie recent bezocht en een impressie is bij deze rapportage gevoegd. Het betreft een wijk aan de rand van de Vijfhoek tussen de Leonard Springerlaan en de Oerdijk. Het gebied ligt in een groen stuk nabij een basisschool, een buurtwinkelcentrum en diverse uitvalswegen. De Vijfhoek als geheel heeft zijn waarde in de afgelopen twee decennia al ruimschoots bewezen. Veel starters, jonge gezinnen, maar ook senioren vonden hier een prima woonplek. Opvallend is de verhuismigratie c.q. doorstroming binnen de Vijfhoek. Het beste bewijs dat men hier graag woont.

Er is in de afgelopen jaren regelmatig een mogelijkheid geweest binnen de Vijfhoek zelf te bouwen. Er zijn meerdere deelgebieden waar de verkoop van vrije sector kavels een succes is geweest. Het meest tot de verbeelding spreekt "het Graveland" waar in eerste instantie 120 kavels snel van eigenaar wisselden. Het gebied "Spijkvoorderhout" omvat 88 kavels en is één van de grootste deelgebieden met kavels naast de genoemde wijk "het Graveland".

Taxatie kavels De Vijfde Hoek/ Spijkvoorderhout

Thoma Post Makelaars Deventer

Het beeldkwaliteitsplan is groen van opzet, zowel aan de randen van de wijk als in de wijk is veel aandacht voor groen. De wegenstructuur is ruim van opzet en het geheel benadert de villawijk-achtige setting van “het Graveland”. De gewenste bebouwing heeft invloeden van 20-er en 30-er jaren bouwstijlen. Op basis van de eerste woningen die aan de rand van de Oerdijk gerealiseerd zijn, valt op dat hier geen sprake is van een “standaard” nieuwbouwwijk. De woningen hebben een fraai karakter, een mooi volume en het geheel straalt klasse uit.

Ook de verkaveling, van 450m² tot circa 1.000m² biedt voor elk wat wils. De huidige situatie is dat 26 kavels aangeboden en verkocht zijn door de gemeente, een negental kavels door Megahome en 4 kavels door Roosdom Tijhuis. Momenteel worden er via Ten Hag nog een aantal kavels ter verkoop aangeboden, waarvan er enkele zijn verkocht, onder optie zijn of nog beschikbaar zijn.

De woningmarkt bevindt zich momenteel in een opwaartse spiraal. Er heeft een herstel plaatsgevonden na de crisisjaren en je kunt stellen dat we in Deventer weer richting prijsniveau gaan van voor de crisis. De vraag naar woningen in zijn algemeenheid is groter dan het aanbod. Er vindt een zekere vorm van stagnatie plaats in alle segmenten van de markt, waardoor de doorstroming in gevaar komt. Mede vanwege het stilvallen van nieuwbouw in de crisisjaren en het weer langzaam opgang komen van deze activiteiten. We zien een voorzichtig herstel in kavelverkoop. Eikendal, maar ook andere kleinere nieuwbouwprojecten met kavels kunnen zich in een hernieuwde belangstelling verheugen. Als het economisch klimaat en de rentestand blijven zoals ze zijn, lijkt er voorlopig geen kentering te komen in de marktsituatie.

Ten aanzien van de getaxeerde waardes het volgende. We hebben rekening gehouden met de ligging in het plan ten opzichte van groenvoorzieningen, de Oerdijk, het geplande speelterreintje en zonligging. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de huidige bouw-weg een permanent karakter krijgt of niet, is het goed te vermelden dat de taxateur er van uit is gegaan dat deze weg bij realisatie van deze woonwijk niet meer door gemotoriseerd verkeer zal worden gebruikt. Inmiddels ben ik gaarne bereid desgewenst een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
Register Makelaar.







**THOMA
POST**

makelaars met meer

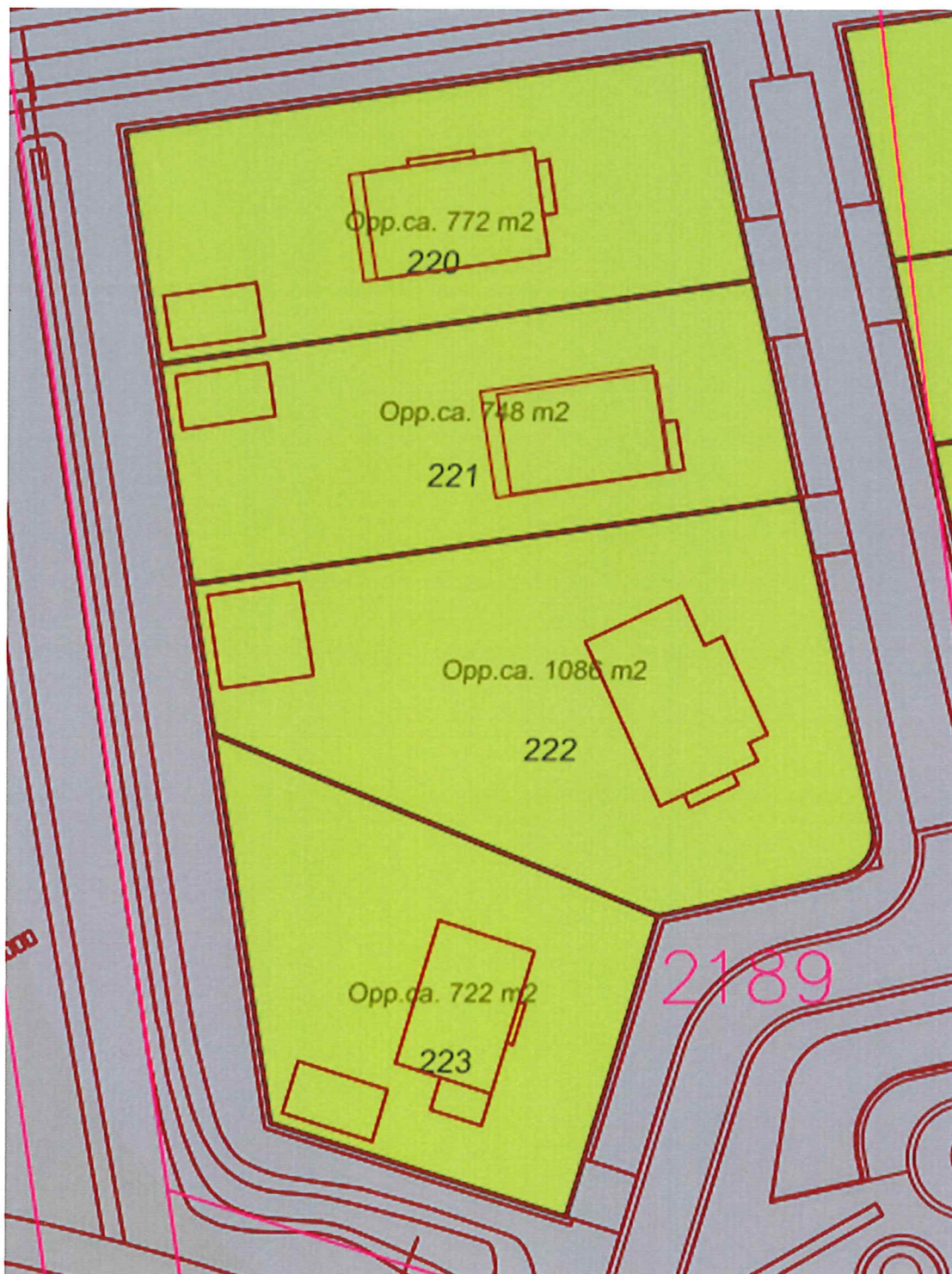
Prijzen kavels De Vijfde Hoek

Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m2 incl. Btw	Grondprijs
Blok 1			
220	772	€ 315	€ 243.180
221	748	€ 315	€ 235.620
222	1086	€ 280	€ 304.080
223	722	€ 310	€ 223.820
Blok 2			
224	657	€ 315	€ 206.955
225	658	€ 315	€ 207.270
226	509	€ 350	€ 178.150
227	510	€ 350	€ 178.500
228	714	€ 310	€ 221.340
229	570	€ 310	€ 176.700
230	739	€ 310	€ 229.090
Blok 3			
231	637	€ 315	€ 200.655
232	476	€ 350	€ 166.600
233	683	€ 315	€ 215.145
234	476	€ 350	€ 166.600
235	519	€ 350	€ 181.650
236	650	€ 315	€ 204.750
237	1679	€ 220	€ 369.380
Blok 4			
238	704	€ 315	€ 221.760
239	585	€ 315	€ 184.275
240	559	€ 315	€ 176.085
241	629	€ 315	€ 198.135
242	492	€ 350	€ 172.200
243	658	€ 315	€ 207.270
244	511	€ 315	€ 160.965
245	610	€ 310	€ 189.100
246	618	€ 315	€ 194.670
247	701	€ 315	€ 220.815
Blok 5			
248	474	€ 350	€ 165.900
249	465	€ 350	€ 162.750
250	495	€ 350	€ 173.250
251	962	€ 310	€ 298.220
Blok 6			
252	883	€ 290	€ 256.070
253	496	€ 330	€ 163.680
254	739	€ 290	€ 214.310
255	470	€ 350	€ 164.500
256	470	€ 350	€ 164.500
257	603	€ 320	€ 192.960
258	751	€ 310	€ 232.810
259	558	€ 330	€ 184.140
260	512	€ 335	€ 171.520



261	749	€	320	€ 239.680
262	484	€	350	€ 169.400
263	855	€	310	€ 265.050
264	546	€	335	€ 182.910
265	524	€	335	€ 175.540
266	549	€	335	€ 183.915
267	644	€	315	€ 202.860
268	754	€	310	€ 233.740
Blok 7				
269	893	€	290	€ 258.970
270	573	€	315	€ 180.495
271	608	€	300	€ 182.400
272	566	€	315	€ 178.290
273	614	€	315	€ 193.410
274	753	€	310	€ 233.430
275	590	€	315	€ 185.850
276	604	€	315	€ 190.260
277	775	€	320	€ 248.000
278	995	€	310	€ 308.450
279	459	€	350	€ 160.650
280	432	€	350	€ 151.200
281	691	€	315	€ 217.665
282	698	€	310	€ 216.380
283	455	€	335	€ 152.425
284	468	€	335	€ 156.780
Blok 8				
285	761	€	300	€ 228.300
286	1020	€	285	€ 290.700
287	700	€	310	€ 217.000
288	583	€	315	€ 183.645
289	582	€	315	€ 183.330
290	709	€	310	€ 219.790
291	767	€	320	€ 245.440
292	630	€	325	€ 204.750
293	473	€	350	€ 165.550
294	472	€	350	€ 165.200
295	654	€	315	€ 206.010
296	637	€	315	€ 200.655
297	754	€	310	€ 233.740
298	636	€	310	€ 197.160
Blok 9				
299	747	€	300	€ 224.100
300	426	€	350	€ 149.100
301	416	€	350	€ 145.600
302	486	€	340	€ 165.240
303	596	€	325	€ 193.700
304	915	€	290	€ 265.350
305	632	€	310	€ 195.920
306	587	€	320	€ 187.840
307	552	€	325	€ 179.400
308	448	€	350	€ 156.800





Blok 2



Blok 3





Blok 5



Blok 6









Bijlage 9.k

**Actualisatie uitgifteprijzen particulier
opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout,
zevende herziening, 2018**

Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mevrouw B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER
Per email: b.kocak.gulersen@deventer.nl

Datum:
Deventer, 9 maart 2018

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: taxatie kavels Spijkvoorderenk

Geachte mevrouw Kocak,
Beste Berrin,

Mij is gevraagd t.b.v. de grondexploitatie te kijken naar een tweetal deelgebieden in Spijkvoorderenk. Dit gebied, als onderdeel van de Vijfhoek, behelst een 22-tal kavels grenzend aan de rand van de nieuwbouwwijk als sluitstuk van de bebouwing in dit plangebied. Uitgangssituatie is één vierkante meterprijs op basis van uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

Bij mijn onderzoek heb ik nadrukkelijk betrokken de twee recent uitgebrachte rapportages ten behoeve van de gemeente d.d. 4 oktober 2017 alsmede die van 11 januari 2018. De teneur uit die rapporten is kort samengevat; een verkopersmarkt met weinig aanbod, in korte tijd snel groeiende prijzen alsmede een voortdurende én stabiele economische groei met een eveneens groeiend consumentenvertrouwen. Een ideaal klimaat voor verkoop dus.

Vooropgesteld dat er in het kavelaanbod grote verschillen zitten en dat taxateur het logischer vindt per kavel te prijzen i.p.v. één uniforme prijs, kiest de gemeente voor één uitgifte prijs. De kleinste kavel van 239m² verschilt maar liefst 236m² van de grootste kavel van 475m². Daarnaast hebben bijvoorbeeld de kavels aan de Oerdijk een betere ligging dan meer wijk-inwaarts. Ook bezonning etc. kunnen bij de prijsvorming een rol spelen.

Bij de prijsbepaling dient eveneens rekening gehouden te worden met het moment waarop de kavels in verkoop gaan. Is dit in de loop van 2018 of wordt het later. Een probleem waar veel mensen momenteel tegen aan lopen, bij zelf bouwen, is dat het vinden van een partij die de woning moet realiseren op korte termijn niet eenvoudig is. Wachttijden van een jaar voordat een aannemer kan beginnen, zijn op dit moment geen uitzondering meer.



Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

De eenheidsprijs die voorheen gehanteerd werd van € 250,- per m² (excl. B.T.W.) is momenteel te laag, d.w.z. kan prima verhoogd worden waarbij de afzet van de kavels niet in gevaar komt. Op basis van het voorgaande lijkt een prijsaanpassing maar € 270,- per m² verantwoord. Daarbij ga ik er van uit dat de kavels gedurende dit jaar in verkoop gaan. Gezien de verwachte prijsstijging over 2018 van circa 4%, zou een eventuele aanpassing naar € 280,- per m² het overwegen waard zijn. Bij fasering in het aanbod, bijvoorbeeld in eerste instantie 11 kavels aanbieden en later de tweede serie is dat een mogelijkheid.

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
Register Makelaar

Bijlage 9.I

Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan “De Vijfde Hoek, achtste herziening, 2019

Gemeente Deventer
Mevrouw J. ter Veer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

GEMEENTE DEVENTER		Port.
Nr. 7473-2019		Secr.
Ondr. 25 JAN 2019		Dep.
Afd.	920	J N
Kopie		
Ontvangstbevestiging		

Arcadis Nederland B.V.
Mercatorplein 1
5223 LL 's-Hertogenbosch
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
Tel +31 (0)88 4261 261
www.arcadis.com

Onderwerp: Deventer, Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde 2019
Onze referentie: 083794315 A
Projectnummer: C05023.318826
Datum: 24 januari 2019

Geachte mevrouw Ter Veer,

Op 19 november 2018 heeft gemeente Deventer opdracht verstrekt aan Arcadis om de inbrengwaarde van het exploitatieplan Vijfde Hoek te Deventer te herzien naar de peildatum van 1 januari 2019.

Het exploitatieplan Vijfde Hoek was vastgesteld op 27 oktober 2010. Dat is de toestandsdatum waarnaar de taxatie van de inbrengwaarde bepaald dient te worden. Periodiek is het exploitatieplan herzien, onlangs in 2018 naar de peildatum 1 januari 2018.

Conform mededeling van de gemeente zijn er na de vorige herziening geen ruimtelijke wijzigingen van structurele aard geweest. Voor het actualiseren van de inbrengwaarde kan dan ook worden volstaan met een indexatie naar de nieuwe peildatum.

In 2016 heeft Arcadis de inbrengwaarden herzien vanwege wijziging in de exploitatieopzet, fasering en voornemen tot onteigening naar de peildatum 1 januari 2016. Deze herziene inbrengwaarden dienen dan ook als basis voor de indexatie naar de nieuwe peildatum van 1 januari 2019.

Omdat inbrengwaarden in het kader van een exploitatieplan gezien worden als kosten, wordt de kostenstijging bepaald aan de hand van de gemiddelde historische kostenstijging, de zogenaamde CPI index.

Op basis van gepubliceerde CPI cijfers, zie bijlage, bedraagt de inflatie over de periode:

- 1 januari 2016 naar 1 januari 2017 gemiddeld 0,32%
- 1 januari 2017 naar 1 januari 2018 gemiddeld 1,39%
- 1 januari 2018 naar 1 januari 2019 gemiddeld 1,72%



De inbrengwaarde bedroeg op 1 januari 2016 totaal € 10.204.449 en wordt na indexatie op 1 januari 2019:

€ 10.204.449 * 1,0032 * 1,0139 * 1,0172 = € 10.557.925,-.

Een en ander onderverdeeld zoals in de bijlage vermeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar genoegen geadviseerd te hebben.

Hoogachtend,
Arcadis Nederland B.V.



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

Contactpersoon: Ing. P.W.E.M. van Hassel RT
E-mail: erik.vanhassel@arcadis.com
Telefoon:

Bijlage

- Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde

Deventer		Inbrengwaarde overzicht			
Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'		Peildatum 1 januari 2016			
		Hertaxatie			
Partij	Omschrijving	Opp	Bedrag	Aanv. Schade	Totaal
Gemeente	Vergoed obv huidige gebruik Oerdijk 112A Oerdijk 112C Oerdijk 114 Oerdijk 114A bedrijf Oerdijk 114A woning totaal	02 89 91	€ 2.529.191	€ 758.576	€ 3.287.767
	overige grond (complexwaarde)	13 54 72	€ 5.147.936		€ 5.147.936
Rotij		01 48 89	€ 565.782		€ 565.782
Mega		02 93 12	€ 1.113.856	€ 89.108	€ 1.202.964
Totaal exploitatiegebied		20 86 64	€ 9.356.765	€ 847.684	€ 10.204.449

Deventer		Inbrengwaarde overzicht			
Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'		Peildatum 1 januari 2019			
		Indexatie	01/01/2016 CPI	3,464%	
Partij	Omschrijving	Opp	Bedrag	Aanv. Schade	Totaal
Gemeente	Vergoed obv huidige gebruik Oerdijk 112A Oerdijk 112C Oerdijk 114 Oerdijk 114A bedrijf Oerdijk 114A woning totaal	02 89 91	€ 2.616.801	€ 784.853	€ 3.401.653
	overige grond (complexwaarde)	13 54 72	€ 5.326.257		€ 5.326.257
Rotij		01 48 89	€ 585.380		€ 585.380
Mega		02 93 12	€ 1.152.439	€ 92.195	€ 1.244.634
Totaal exploitatiegebied		20 86 64	€ 9.680.877	€ 877.048	€ 10.557.925

Historische inflatie CPI

CPI Nederland 2018	1,72%
CPI Nederland 2017	1,39%
CPI Nederland 2016	0,32%
CPI Nederland 2015	0,64%
CPI Nederland 2014	0,98%
CPI Nederland 2013	2,53%
CPI Nederland 2012	2,47%
CPI Nederland 2011	2,34%
CPI Nederland 2010	1,28%

BRON:

<http://nl.inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx>

Bijlage 9.m

**Actualisatie uitgifteprijzen, achtste herziening,
De Haak, 2018**

Thoma PostJr Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mw. B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Datum:
Deventer, 17 december 2018

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: waardebepaling projectbouw Spijkvoorderenk, deelgebied "de Haak".

Geachte Mevrouw Kocak,
Beste Berrin,

Op verzoek van de gemeente Deventer heb ik onderzoek gedaan naar genoemd deelgebied ("De Haak") en of de voorgenomen verkoop van nieuwbouwwoningen onder de noemer "goedkoop", met een maximum prijsniveau van € 200.000,- nog wel voldoet aan de huidige marktsituatie.

De verkoop van nieuwbouw woningen in dit plangebied heeft destijds plaatsgehad via ons kantoor en is in drie fasen aan de markt aangeboden. De eerste fase in november 2012, de tweede fase in september 2013 en de derde fase in januari 2015. Het betrof hier overigens met name woningen in het segment 'sociale koop laag".

Het is duidelijk dat de woningmarkt in zijn geheel en ook in Deventer de afgelopen jaren gekanteld is. We zijn van een kopersmarkt terecht gekomen in een pure verkopersmarkt. Dat wil zeggen dat de verkoper de markt dicteert, hetgeen direct zichtbaar is in gerealiseerde verkoopprijzen. Naast een toenemende vraag zien we een afnemend aanbod gecombineerd met onverminderd lage hypotheekrente. Hierdoor zijn vraag en aanbod niet meer op een gezonde manier met elkaar in evenwicht.

De huidige verkoopprijzen bevinden zich ver boven het niveau van de eerste, tweede en derde fase in dit deel van de Vijfhoek. De prijsontwikkeling hier ligt tussen de 16% en 25% vanaf 2012 gerekend.

Marktonderzoek.

Omdat de vraag hier is of de regeling voor projectbouw met de genoemde doelgroep in deze markt nog wel voldoet, heb ik marktonderzoek gedaan naar woningen, twee lagen en een kap. Dit type woningtype is hier in rijwoning vrijwel nog niet ontwikkeld. Er is hier overwegend twee laags gebouwd, hetgeen de vergelijking moeilijk maakt.

Ik ben er, op basis van de informatie die thans beschikbaar is, van uitgegaan dat de te ontwikkelen woningen een woonoppervlak hebben van circa 130m² voor de kleinere variant (beukmaat 5,1m) en circa 150m² voor de grote variant (circa 150m²).

In eerste instantie heb ik de Vijfhoek als geheel in kaart gebracht, d.w.z. een overzicht gemaakt van verkochte tussenwoningen vanaf 1 januari 2018 met genoemde typologie. De verkoopprijzen variëren van € 200.000,- tot € 269.000,-. Gemiddeld liggen de prijzen in de range tussen de € 225.000,- en € 240.000,-. Voor een overzicht van deze woningen zie bijlage 1.

Iets soortgelijks heb ik gedaan voor de hoekwoningen. Daar is het aantal verkochte woningen zo laag dat ik ook 2017 erbij betrokken heb. Desondanks zijn het slechts zeven woningen. Maar ook hier zien we gerealiseerde verkoopprijzen die liggen tussen de € 247.000,- en zelfs prijzen ruim over de € 300.000,-. Zie bijlage 2.

Om het geheel iets breder te trekken heb ik ook het gebied Steenbrugge bekeken. Daar zien we voor deze woningen verkoopprijzen die tussen de € 225.000,- en € 237.500,- liggen, zie bijlage 3. Dit zijn weliswaar prijzen uit 2016/2017. Als we de prijsontwikkeling bekijken zien we ook hier al weer een prijsstijging van 11% hetgeen de woningen brengt op een prijsniveau van € 250.000,- tot circa € 265.000,-. Hierbij teken ik wel aan dat het zgn. duurzame woningen zijn, d.w.z. uitgerust met warmtepomp en zonnepanelen. De woningen zijn "gasloos" hetgeen een prijsopdrijvend effect heeft voor de consument.

Tenslotte heb ik de meeste recente nieuwbouw in Steenbrugge in kaart gebracht waarbij bedacht moet worden dat deze woningen thans in verkoop zijn, maar nog niet duidelijk is of ze al verkocht zijn voor de aangeboden vraagprijzen. In bijlage 4 is te zien dat de prijzen waarvoor deze woning worden aangeboden liggen rond de € 270.000,- tot € 275.000,-. Ook deze woningen zijn "gasloos".



In algemene zin is dus een significante prijsstijging zichtbaar, enerzijds vanwege de onbalans tussen vraag en aanbod, maar inmiddels spelen ook de aanzienlijk gestegen bouwkosten een rol in de prijsvorming van de momenteel aangeboden nieuwbouw in algemene zin. Zeker wanneer er duurzame voorzieningen worden aangebracht. De vraag of in de volgende planfase waarin dit type woning gepland staat de prijs van maximaal € 200.000,- nog wel reëel is, is daarmee eigenlijk al beantwoord.

Hieronder volgt een globaal prijsadvies voor het plangebied op basis van het voorgaande en uitgaande van de thans beschikbare informatie van de desbetreffende locatie;

Hoekwoning nummer 26	circa 150m ²	prijsrange € 250/270
Tussenwoning nummer 27 tot en met 32	circa 130m ²	prijsrange € 230/250
Hoekwoning nummer 33	circa 150m ²	prijsrange € 250/270
Hoekwoning nummer 34	circa 130m ²	prijsrange € 250/270
Tussenwoning nummer 35 tot en met 37	circa 150m ²	prijsrange € 240/260
Hoekwoning nummer 38	circa 150m ²	prijsrange € 250/270

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
NVM-Makelaar

Uitwisselingsoverzicht

TW 120-140m² (via. 1/1/18)

Bijlage I

Leegwaterlaan 41, 7424 AC Deventer



Verkocht



Adfinis Makelaars B.V. DEVENTER
Telefoon 0570-642299
E-mail info@adfinismakelaars.nl

Vraagprijs € 209.000,00 kosten koper (€ 1.672,00 per m²)
Transactieprijs € 200.000,00 (€ 1.600,00 per m²)
Transactiedatum 05-02-2018

Aangemeld op: 12-11-2017
Afgemeld op: 05-04-2018
86 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
125 m² woonoppervlakte
350 m³ inhoud woning
272 m² perceel oppervlak
8 m² externe bergruimte
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 2000

Brandts Buyspark 27, 7425 GG Deventer



Verkocht



ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER
Telefoon 0570-666999
E-mail deventer@tenhag.nl

Vraagprijs € 209.500,00 kosten koper (€ 1.689,52 per m²)
Transactieprijs € 200.000,00 (€ 1.612,90 per m²)
Transactiedatum 05-10-2018

Aangemeld op: 04-10-2018
Afgemeld op: 09-11-2018
2 dagen op de markt
Werkelijk aantal dagen te koop: 304 (aantal intrekkingen: 1)

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
124 m² woonoppervlakte
438 m³ inhoud woning
90 m² perceel oppervlak
12 m² overige inpandige ruimte
6 m² gebouwgebonden buitenruimte
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 2001

Veerispad 35, 7424 AJ Deventer



Verkocht



Mercurius Makelaars DEVENTER
Telefoon 0570657165
E-mail info@mercuriusmakelaars.nl

Vraagprijs € 219.000,00 kosten koper (€ 1.738,10 per m²)
Transactieprijs € 225.000,00 (€ 1.785,71 per m²)
Transactiedatum 23-04-2018

Aangemeld op: 06-04-2018
Afgemeld op: 09-05-2018
18 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
126 m² woonoppervlakte
423 m³ inhoud woning
129 m² perceel oppervlak
7 m² externe bergruimte
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 2000

Cornelis Lelylaan 52, 7424 CE Deventer



Verkocht



Makelaarsland B.V. ALKMAAR
Telefoon 088-2002000
E-mail info@makelaarsland.nl

Vraagprijs € 225.000,00 kosten koper (€ 1.730,77 per m²)
Transactieprijs € 225.000,00 (€ 1.730,77 per m²)
Transactiedatum 24-02-2018

Aangemeld op: 12-02-2018
Afgemeld op: 10-04-2018
13 dagen op de markt
Werkelijk aantal dagen te koop: 377 (aantal intrekkingen: 1)

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
130 m² woonoppervlakte
385 m³ inhoud woning
139 m² perceel oppervlak
14 m² gebouwgebonden buitenruimte
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 2002

Pieter Klarhamerstraat 50, 7425 DB Deventer



Verkocht



MIQA Makelaardij DEVENTER
Telefoon 0570-659595
E-mail info@miqa.nl

Vraagprijs € 225.000,00 kosten koper (€ 1.814,52 per m²)
Transactieprijs € 227.500,00 (€ 1.834,68 per m²)
Transactiedatum 12-04-2018

Aangemeld op: 28-03-2018
Afgemeld op: 22-05-2018
16 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
124 m² woonoppervlakte
410 m³ inhoud woning
138 m² perceel oppervlak
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 1998

Pieter Klarhamerstraat 54, 7425 DB Deventer

Woonhuis (eengezinswoning)

Uitwisselingsoverzicht

 Verkocht	 Mercurius Makelaars DEVENTER Telefoon 0570657165 E-mail info@mercuriusmakelaars.nl Vraagprijs € 225.000,00 kosten koper (€ 1.829,27 per m ²) Transactieprijs € 220.000,00 (€ 1.788,62 per m ²) Transactiedatum 24-07-2018 Aangemeld op: 07-06-2018 Afgemeld op: 23-08-2018 48 dagen op de markt	5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 123 m ² woonoppervlakte 410 m ³ inhoud woning 116 m ² perceel oppervlak 8 m ² externe bergruimte 23 m ² gebouwgebonden buitenruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1998
 Verkocht	 MIQA Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-659595 E-mail info@miqa.nl Vraagprijs € 229.000,00 kosten koper (€ 1.892,56 per m ²) Transactieprijs € 233.000,00 (€ 1.925,62 per m ²) Transactiedatum 06-07-2018 Aangemeld op: 19-06-2018 Afgemeld op: 03-08-2018 18 dagen op de markt	Woonhuis (eengezinswoning) 6 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 121 m ² woonoppervlakte 393 m ³ inhoud woning 119 m ² perceel oppervlak Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1997
 Verkocht	 Tysma Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-623140 E-mail info@tysma.nl Vraagprijs € 232.000,00 kosten koper (€ 1.886,18 per m ²) Transactieprijs € 232.000,00 (€ 1.886,18 per m ²) Transactiedatum 03-04-2018 Aangemeld op: 19-03-2018 Afgemeld op: 08-05-2018 16 dagen op de markt	Woonhuis (eengezinswoning) 6 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s) 123 m ² woonoppervlakte 425 m ³ inhoud woning 138 m ² perceel oppervlak 6 m ² externe bergruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2003
 Verkocht	 Tysma Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-623140 E-mail info@tysma.nl Vraagprijs € 232.500,00 kosten koper (€ 1.845,24 per m ²) Transactieprijs € 241.000,00 (€ 1.912,70 per m ²) Transactiedatum 30-11-2018 Aangemeld op: 07-11-2018 Afgemeld op: 04-12-2018 24 dagen op de markt	Woonhuis (eengezinswoning) 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 126 m ² woonoppervlakte 400 m ³ inhoud woning 147 m ² perceel oppervlak 6 m ² externe bergruimte 32 m ² woonkamer Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2005
 Verkocht	 MIQA Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-659595 E-mail info@miqa.nl Vraagprijs € 235.000,00 kosten koper (€ 1.910,57 per m ²) Transactieprijs € 248.000,00 (€ 2.016,26 per m ²) Transactiedatum 01-08-2018 Aangemeld op: 11-07-2018 Afgemeld op: 12-09-2018 22 dagen op de markt	Woonhuis (eengezinswoning) 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 123 m ² woonoppervlakte 440 m ³ inhoud woning 140 m ² perceel oppervlak Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1998
 Verkocht	 Helder Makelaars B.V. DEVENTER Telefoon 0570-686868 E-mail info@helder-makelaars.nl Vraagprijs € 237.500,00 kosten koper (€ 1.930,89 per m ²) Transactieprijs € 237.500,00 (€ 1.930,89 per m ²) Transactiedatum 21-02-2018 Aangemeld op: 01-02-2018	Woonhuis (eengezinswoning) 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 123 m ² woonoppervlakte 434 m ³ inhoud woning 146 m ² perceel oppervlak 6 m ² externe bergruimte 1 m ² gebouwgebonden buitenruimte 28 m ² woonkamer Bouwworm bestaande bouw

Uitwisselingsoverzicht

Afgemeld op: 14-03-2018 21 dagen op de markt		Bouwjaar 1998
Leonard Springerlaan 284, 7425 HA Deventer		
	 <p>MIQA Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-659595 E-mail info@miqa.nl</p> <p>Vraagprijs € 239.000,00 kosten koper (€ 1.783,58 per m²) Transactieprijs € 239.000,00(€ 1.783,58 per m²) Transactiedatum 03-12-2018</p> <p>Aangemeld op: 06-11-2018 Afgemeld op: 14-12-2018 28 dagen op de markt</p>	Woonhuis (eengezinswoning) 6 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 134 m ² woonoppervlakte 455 m ³ inhoud woning 132 m ² perceel oppervlak Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 1997
Verkocht		
Jacobus Meijlinkstraat 31, 7425 SL Deventer		
	 <p>Tysma Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-623140 E-mail info@tysma.nl</p> <p>Vraagprijs € 249.000,00 kosten koper (€ 1.915,38 per m²) Transactieprijs € 244.000,00(€ 1.876,92 per m²) Transactiedatum 20-09-2018</p> <p>Aangemeld op: 24-11-2017 Afgemeld op: 31-10-2018 301 dagen op de markt</p>	Woonhuis (eengezinswoning) 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 130 m ² woonoppervlakte 407 m ³ inhoud woning 139 m ² perceel oppervlak 7 m ² externe bergruimte 32 m ² woonkamer Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2007
Verkocht		
Andries Vierlingweg 17, 7424 AL Deventer		
	 <p>Vrieling Makelaars SCHALKHAAR Telefoon 0570-591007 E-mail info@vrielingmakelaars.nl</p> <p>Vraagprijs € 259.000,00 kosten koper (€ 1.863,31 per m²) Transactieprijs € 255.000,00(€ 1.834,53 per m²) Transactiedatum 20-09-2018</p> <p>Aangemeld op: 30-08-2018 Afgemeld op: 19-10-2018 22 dagen op de markt</p>	Woonhuis (eengezinswoning) 5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s) 139 m ² woonoppervlakte 395 m ³ inhoud woning 133 m ² perceel oppervlak 7 m ² externe bergruimte 29 m ² woonkamer Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2001
Verkocht		
Jan van Deutecumlaan 12, 7425 PD Deventer		
	 <p>MIQA Makelaardij DEVENTER Telefoon 0570-659595 E-mail info@miqa.nl</p> <p>Vraagprijs € 269.000,00 kosten koper (€ 2.037,88 per m²) Transactieprijs € 269.000,00(€ 2.037,88 per m²) Transactiedatum 16-10-2018</p> <p>Aangemeld op: 16-10-2018 Afgemeld op: 05-11-2018 1 dagen op de markt</p>	Woonhuis (eengezinswoning) Vertrouwelijk object 4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 132 m ² woonoppervlakte 469 m ³ inhoud woning 158 m ² perceel oppervlak 8 m ² externe bergruimte Bouwworm bestaande bouw Bouwjaar 2005
Verkocht		

Leonard Springerlaan 216, 7425 EB Deventer



Verkocht



Tysma Makelaardij DEVENTER
 Telefoon 0570-623140
 E-mail info@tysma.nl

Vraagprijs € 250.000,00 kosten koper (€ 1.785,71 per m²)
Transactieprijs € 247.000,00 (€ 1.764,29 per m²)
 Transactiedatum 23-08-2018

Aangemeld op: 30-03-2018
 Afgemeld op: 09-10-2018
 147 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

7 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
 140 m² woonoppervlakte
 445 m³ inhoud woning
 225 m² perceel oppervlak
 13 m² overige inpandige ruimte
 14 m² externe bergruimte
 31 m² gebouwgebonden
 buitenruimte
 31 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 1997

Prijswijzigingen

Aangemeld voor (Koop) € 269.000,- op 30-03-2018
 Gewijzigd naar (Koop) € 250.000,- op 23-05-2018

Adriaan Antoniszoonstraat 31, 7424 AN Deventer



Verkocht



ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER
 Telefoon 0570-666999
 E-mail deventer@tenhag.nl

Vraagprijs € 269.000,00 kosten koper (€ 1.681,25 per m²)
Transactieprijs € 265.000,00 (€ 1.656,25 per m²)
 Transactiedatum 13-03-2017

Aangemeld op: 10-03-2017
 Afgemeld op: 24-04-2017
 4 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

6 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 160 m² woonoppervlakte
 547 m³ inhoud woning
 245 m² perceel oppervlak
 12 m² externe bergruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2001

Jan van Deutecumlaan 22, 7425 PD Deventer



Verkocht



Postma Makelaars DEVENTER
 Telefoon 0570-517517
 E-mail info@postma.nl

Vraagprijs € 279.500,00 kosten koper (€ 1.996,43 per m²)
Transactieprijs € 286.000,00 (€ 2.042,86 per m²)
 Transactiedatum 08-12-2017

Aangemeld op: 16-11-2017
 Afgemeld op: 11-01-2018
 23 dagen op de markt

Woonhuis (herenhuis)

6 kamer(s) waarvan 5 slaapkamer(s)
 140 m² woonoppervlakte
 450 m³ inhoud woning
 212 m² perceel oppervlak
 15 m² overige inpandige ruimte
 8 m² externe bergruimte
 17 m² gebouwgebonden
 buitenruimte
 29 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2005

Willem Roelofsstraat 1, 7424 GD Deventer



Verkocht



Vrieling Makelaars SCHALKHAAR
 Telefoon 0570-591007
 E-mail info@vrielingmakelaars.nl

Vraagprijs € 289.000,00 kosten koper (€ 1.852,56 per m²)
Transactieprijs € 289.000,00 (€ 1.852,56 per m²)
 Transactiedatum 22-03-2017

Aangemeld op: 15-03-2017
 Afgemeld op: 21-04-2017
 8 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
 156 m² woonoppervlakte
 552 m³ inhoud woning
 237 m² perceel oppervlak
 14 m² overige inpandige ruimte
 18 m² externe bergruimte
 33 m² woonkamer
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2004

Leonard Springerlaan 295, 7424 AB Deventer



Verkocht



Mercurius Makelaars DEVENTER
 Telefoon 0570657165
 E-mail info@mercuriusmakelaars.nl

Vraagprijs € 289.000,00 kosten koper (€ 2.006,94 per m²)
Transactieprijs € 295.000,00 (€ 2.048,61 per m²)
 Transactiedatum 06-06-2018

Aangemeld op: 17-05-2018
 Afgemeld op: 27-07-2018
 21 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

7 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
 144 m² woonoppervlakte
 598 m³ inhoud woning
 225 m² perceel oppervlak
 24 m² overige inpandige ruimte
 7 m² externe bergruimte
 Bouwvorm bestaande bouw
 Bouwjaar 2001

Uitwisselingsoverzicht

Theo Boschplein 1, 7425 BM Deventer



Verkocht



Mercurius Makelaars DEVENTER
Telefoon 0570657165
E-mail info@mercuriusmakelaars.nl

Vraagprijs € 293.500,00 kosten koper (€ 1.969,80 per m²)
Transactieprijs € 291.000,00(€ 1.953,02 per m²)
Transactiedatum 29-12-2017

Aangemeld op: 30-11-2017
Afgemeld op: 31-01-2018
30 dagen op de markt
Werkelijk aantal dagen te koop: 401 (aantal intrekkingen: 1)

Woonhuis (eengezinswoning)

5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
149 m² woonoppervlakte
506 m³ inhoud woning
136 m² perceel oppervlak
20 m² externe bergruimte
15 m² gebouwgebonden
buitenruimte
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 1996

J.B. Jongkindstraat 13, 7424 ER Deventer



Verkocht



Thoma Post Makelaars Deventer DEVENTER
Telefoon 0570-600207
E-mail deventer@thomapost.nl

Vraagprijs € 315.000,00 kosten koper (€ 2.218,31 per m²)
Transactieprijs € 326.000,00(€ 2.295,77 per m²)
Transactiedatum 01-06-2018

Aangemeld op: 09-05-2018
Afgemeld op: 06-07-2018
24 dagen op de markt
Werkelijk aantal dagen te koop: (aantal intrekkingen: 1)

Woonhuis (eengezinswoning)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
142 m² woonoppervlakte
626 m³ inhoud woning
3.375 m² perceel oppervlak
12 m² overige inpandige ruimte
28 m² woonkamer
Bouwworm bestaande bouw
Bouwjaar 2009

Meikers bnr. 46, 7415 EJ Deventer



Verkocht onder voorbehoud



Thoma Post Makelaars Deventer DEVENTER
Telefoon 0570-600207
E-mail deventer@thomapost.nl

Medeaanmelders:

Getreuer Makelaars 0570-516061

Koopsom € 224.950,00 vrij op naam (€ 1.730,38 per m²)

Aangemeld op: 08-10-2016

801 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m² woonoppervlakte
500 m³ inhoud woning
150 m² perceel oppervlak
5 m² externe bergruimte
26 m² woonkamer
Bouwworm nieuwbouw
Bouwjaar 2017

Meikers bnr. 47, 7415 EJ Deventer



Verkocht onder voorbehoud



Thoma Post Makelaars Deventer DEVENTER
Telefoon 0570-600207
E-mail deventer@thomapost.nl

Medeaanmelders:

Getreuer Makelaars 0570-516061

Koopsom € 224.950,00 vrij op naam (€ 1.730,38 per m²)

Aangemeld op: 08-10-2016

801 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m² woonoppervlakte
500 m³ inhoud woning
150 m² perceel oppervlak
5 m² externe bergruimte
26 m² woonkamer
Bouwworm nieuwbouw
Bouwjaar 2017

Dauwbraam bnr. 9, 7415 EJ Deventer



Verkocht onder voorbehoud



Thoma Post Makelaars Deventer DEVENTER
Telefoon 0570-600207
E-mail deventer@thomapost.nl

Medeaanmelders:

Getreuer Makelaars 0570-516061

Koopsom € 237.500,00 vrij op naam (€ 1.759,26 per m²)

Aangemeld op: 08-10-2016

801 dagen op de markt

Woonhuis (eengezinswoning)

4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
135 m² woonoppervlakte
470 m³ inhoud woning
162 m² perceel oppervlak
37 m² woonkamer
Bouwworm nieuwbouw
Bouwjaar 2017

Uitwisselingsoverzicht

Bylage IV

Bouwnummer 177, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
	 <p>ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER Telefoon 0570-666999 E-mail deventer@tenhag.nl</p> <p>Medeaanmelders: Getreuer Makelaars 0570-516061 Koopsom € 269.900,00 vrij op naam (€ 2.159,20 per m²)</p> <p>Aangemeld op: 08-11-2018 40 dagen op de markt</p>	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 125 m ² woonoppervlakte 435 m ³ inhoud woning 5 m ² externe bergruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2019

bouwnummer 171, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
	 <p>ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER Telefoon 0570-666999 E-mail deventer@tenhag.nl</p> <p>Medeaanmelders: Getreuer Makelaars 0570-516061 Koopsom € 269.900,00 vrij op naam (€ 2.159,20 per m²)</p> <p>Aangemeld op: 08-11-2018 40 dagen op de markt</p>	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 125 m ² woonoppervlakte 435 m ³ inhoud woning 5 m ² externe bergruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2019

Bouwnummer 180, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
	 <p>ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER Telefoon 0570-666999 E-mail deventer@tenhag.nl</p> <p>Medeaanmelders: Getreuer Makelaars 0570-516061 Koopsom € 274.900,00 vrij op naam (€ 2.181,75 per m²)</p> <p>Aangemeld op: 08-11-2018 40 dagen op de markt</p>	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 126 m ² woonoppervlakte 438 m ³ inhoud woning 5 m ² externe bergruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2019

bouwnummer 343, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
	 <p>ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER Telefoon 0570-666999 E-mail deventer@tenhag.nl</p> <p>Medeaanmelders: Getreuer Makelaars 0570-516061 Koopsom € 274.900,00 vrij op naam (€ 2.199,20 per m²)</p> <p>Aangemeld op: 08-11-2018 40 dagen op de markt</p>	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 125 m ² woonoppervlakte 435 m ³ inhoud woning 5 m ² externe bergruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2019

Prijswijzigingen

Aangemeld voor (Koop) € 304.900,- op 08-11-2018
Gewijzigd naar (Koop) € 274.900,- op 09-11-2018

bouwnummer 339, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
	 <p>ten Hag woning-/bedrijfsmakelaars DEVENTER Telefoon 0570-666999 E-mail deventer@tenhag.nl</p> <p>Medeaanmelders: Getreuer Makelaars 0570-516061 Koopsom € 274.900,00 vrij op naam (€ 2.199,20 per m²)</p> <p>Aangemeld op: 08-11-2018 40 dagen op de markt</p>	5 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) 125 m ² woonoppervlakte 435 m ³ inhoud woning 5 m ² externe bergruimte Bouwworm nieuwbouw Bouwjaar 2019

bouwnummer 346, 7415 Deventer		Woonhuis (eengezinswoning)
-------------------------------	--	----------------------------

Bijlage 9.n

**Actualisatie uitgifteprijzen, achtste herziening,
Spijkvoorderhout, 2018**

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw B. Kocak
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, 29 november 2018

Uw kenmerk: DEV-PRO/2372474

Betreft: Herijking taxatie kavels Spijkvoorderhout/De Vijfde Hoek te Deventer

Geachte mevrouw Kocak,

In opdracht van de gemeente Deventer heb ik in september 2018 een taxatie uitgevoerd ter waardering van alle vrije sector/particuliere kavels gelegen in het deelplan Spijkvoorderhout/De Vijfde Hoek, welke een onderdeel uitmaakt van de gewilde woonwijk De Vijfhoek te Deventer.

De uitgangspunten voor deze taxatie waren de volgende:

- 1- uitgaande van het vigerende bestemmingsplan
- 2- informatie uit "het ontwerp 7^e herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderen".
- 3- kavelprijzen vaststellen met peildatum 1 augustus 2018.

Op 8 november jl. heeft u mij per mail de opdracht gegeven om de eerder door mij vastgestelde kavelprijzen met een prijspeil 1-8-2018 te herijken naar de marktwaarde voor deze kavels met als peildatum 1 januari 2019.

De afgelopen weken heb ik nader onderzoek gedaan naar de prijsontwikkelingen van kavelprijzen en vrijstaande (duurdere) koopwoningen in de afgelopen maanden augustus, september, oktober en november. Verder heb ik mee laten wegen het huidige sentiment wat in de woningmarkt speelt, voor wat de verwachtingen zijn voor de maand december.

Alles overwegende kon ik tot de conclusie dat een prijsstijging van 1% in de periode lopende van 1 augustus 2018 jl. tot en met 31 december 2018 aanstaande te rechtvaardigen is.

Voor de door mij vastgestelde marktwaarden wil ik verwijzen naar de volgende drie pagina's waarin per blok en per kavel de volgende zaken zijn weergegeven.

Kavelnummer, oppervlakte, marktwaarde per 1-8-2018 van de kavel en de gemiddelde m2-prijs van de desbetreffende kavel, met daarachter de marktwaarde en de gemiddelde m2-prijs voor hetzelfde kavel per 1-1-2019.

Deze door mij opnieuw uitgebrachte taxatie, inclusief bijlagen, omvat 5 pagina's waarvan alleen de eerste twee door mij voorzien zijn van een paraaf, dan wel handtekening. Voor de overige informatie m.b.t. de kavels wil ik verwijzen naar mijn op 14 september uitgebrachte taxatierapport.

De door mij vastgestelde marktwaarden zijn, na uitgebreid onderzoek, naar eer en geweten bepaald.

Uiteraard ben ik bereid, indien gewenst, tot een nadere toelichting op het door mij uitgebracht taxatierapport.

Met vriendelijke groet,

Erwin Getreuer
register makelaar, register taxateur.

Prijzen kavels vrije sector De Vijfde Hoek Spijkvoorderhout te Deventer
Taxatie door Getreuer Makelaars

Kavel	Oppervlakte m2	Prijspeil 1-8-2018	
		Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 1			
220	772	€ 261.180	€ 338
221	748	€ 253.620	€ 339
222	1086	€ 338.630	€ 312
223	722	€ 245.430	€ 340

Prijspijs 1-1-2019	
Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
€ 263.792	€ 342
€ 256.156	€ 342
€ 342.016	€ 315
€ 247.884	€ 343

Gemeente

Blok 2			
224	657	€ 224.525	€ 342
225	658	€ 224.850	€ 342
226	509	€ 185.785	€ 365
227	510	€ 186.150	€ 365
228	714	€ 242.910	€ 340
229	570	€ 195.950	€ 344
230	739	€ 250.785	€ 339

€ 226.770	€ 345
€ 227.099	€ 345
€ 187.643	€ 369
€ 188.012	€ 369
€ 245.339	€ 344
€ 197.910	€ 347
€ 253.293	€ 343

Blok 3			
231	637	€ 218.025	€ 342
232	476	€ 176.120	€ 370
233	683	€ 232.975	€ 341
234	476	€ 176.120	€ 370
235	519	€ 189.435	€ 365
236	650	€ 222.250	€ 342
237	1679	€ 394.400	€ 235

€ 220.205	€ 346
€ 177.881	€ 374
€ 235.305	€ 345
€ 177.881	€ 374
€ 191.329	€ 369
€ 224.473	€ 345
€ 398.344	€ 237

Blok 4			
238	704	€ 239.760	€ 341
239	585	€ 200.975	€ 344
240	559	€ 192.265	€ 344
241	629	€ 215.425	€ 342
242	492	€ 182.040	€ 370
243	658	€ 224.850	€ 342
244	511	€ 186.515	€ 365
245	610	€ 209.250	€ 343
246	618	€ 211.850	€ 343
247	701	€ 238.315	€ 340

€ 242.158	€ 344
€ 202.985	€ 347
€ 194.188	€ 347
€ 217.579	€ 346
€ 183.860	€ 374
€ 227.099	€ 345
€ 188.380	€ 369
€ 211.343	€ 346
€ 213.969	€ 346
€ 240.698	€ 343

Mega

Blok 5			
248	474	€ 175.380	€ 370
249	465	€ 172.050	€ 370
250	495	€ 183.150	€ 370
251	962	€ 312.260	€ 325

€ 177.134	€ 374
€ 173.771	€ 374
€ 184.982	€ 374
€ 315.383	€ 328

		Prijspeil 1-8-2018	
Kavel	Oppervlakte m2	Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 6			
252	883	€ 293.240	€ 332
253	496	€ 183.520	€ 370
254	739	€ 250.785	€ 339
255	470	€ 173.900	€ 370
256	470	€ 173.900	€ 370
257	603	€ 206.975	€ 343
258	751	€ 254.565	€ 339
259	558	€ 191.930	€ 344
260	512	€ 186.880	€ 365
261	749	€ 253.935	€ 339
262	484	€ 179.080	€ 370
263	855	€ 283.750	€ 332
264	546	€ 187.910	€ 344
265	524	€ 180.540	€ 345
266	549	€ 188.915	€ 344
267	644	€ 220.300	€ 342
268	754	€ 255.510	€ 339

Prijspijs 1-1-2019	
Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
€ 296.172	€ 335
€ 185.355	€ 374
€ 253.293	€ 343
€ 175.639	€ 374
€ 175.639	€ 374
€ 209.045	€ 347
€ 257.111	€ 342
€ 193.849	€ 347
€ 188.749	€ 369
€ 256.474	€ 342
€ 180.871	€ 374
€ 286.588	€ 335
€ 189.789	€ 348
€ 182.345	€ 348
€ 190.804	€ 348
€ 222.503	€ 346
€ 258.065	€ 342

Gemeente

Rotij

Mega

Blok 7			
269	893	€ 293.250	€ 328
270	573	€ 196.955	€ 344
271	608	€ 208.600	€ 343
272	566	€ 194.610	€ 344
273	614	€ 210.550	€ 343
274	753	€ 255.195	€ 339
275	590	€ 202.650	€ 343
276	604	€ 207.300	€ 343
277	775	€ 262.125	€ 338
278	995	€ 314.850	€ 316
279	459	€ 169.830	€ 370
280	432	€ 159.840	€ 370
281	691	€ 235.575	€ 341
282	698	€ 237.850	€ 341
283	455	€ 168.350	€ 370
284	468	€ 173.160	€ 370

€ 296.183	€ 332
€ 198.925	€ 347
€ 210.686	€ 347
€ 196.556	€ 347
€ 212.656	€ 346
€ 257.747	€ 342
€ 204.677	€ 347
€ 209.373	€ 347
€ 264.746	€ 342
€ 317.999	€ 320
€ 171.528	€ 374
€ 161.438	€ 374
€ 237.931	€ 344
€ 240.229	€ 344
€ 170.034	€ 374
€ 174.892	€ 374

		Prijspeil 1-8-2018	
Kavel	Oppervlakte m2	Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 8			
285	761	€ 257.715	€ 339
286	1020	€ 320.100	€ 314
287	700	€ 238.500	€ 341
288	583	€ 200.305	€ 344
289	582	€ 199.970	€ 344
290	709	€ 241.335	€ 340
291	767	€ 259.605	€ 338
292	630	€ 215.750	€ 342
293	473	€ 175.010	€ 370
294	472	€ 174.640	€ 370
295	654	€ 223.550	€ 342
296	637	€ 218.025	€ 342
297	754	€ 255.510	€ 339
298	636	€ 217.700	€ 342

Prijspijsl 1-1-2019	
Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
€ 260.292	€ 342
€ 323.301	€ 317
€ 240.885	€ 344
€ 202.308	€ 347
€ 201.970	€ 347
€ 243.748	€ 344
€ 262.201	€ 342
€ 217.908	€ 346
€ 176.760	€ 374
€ 176.386	€ 374
€ 225.786	€ 345
€ 220.205	€ 346
€ 258.065	€ 342
€ 219.877	€ 346

Mega

Rotij

Blok 9			
299	747	€ 253.305	€ 339
300	426	€ 157.620	€ 370
301	416	€ 153.920	€ 370
302	486	€ 179.820	€ 370
303	596	€ 204.660	€ 343
304	915	€ 296.450	€ 324
305	632	€ 216.400	€ 342
305	587	€ 201.645	€ 344
307	552	€ 189.920	€ 344
308	448	€ 165.760	€ 370

Totaal m2	Totaal	p/m2	Totaal	p/m2
57212	€ 19.536.765	€ 341	€ 19.732.133	€ 345



Taxatierapport
Kavels Spijkvoorderhout - De Vijfde Hoek - Deventer
14 september 2018

Getreuer Makelaars – Pikeursbaan 12 -7411 GV Deventer

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw B. Kocak
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, 14 september 2018

Uw kenmerk: DEV-PRO/2372474

Betreft: Taxatie kavels Spijkvoorderhout/De Vijfde Hoek te Deventer

Geachte mevrouw Kocak,

In opdracht van de gemeente Deventer heb ik een taxatie uitgevoerd ter waardering van alle vrije sector/particuliere kavels gelegen in het deelplan Spijkvoorderhout/De Vijfde Hoek, welke een onderdeel uitmaakt van de gewilde woonwijk De Vijfhoek te Deventer.

De uitgangspunten voor deze taxatie zijn de volgende:

- 1- uitgaande van het vigerende bestemmingsplan
- 2- informatie uit "het ontwerp 7^e herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderenik".
- 3- kavelrijzen vaststellen met peildatum 1 augustus 2018.

Voor deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de huidige eigendomssituatie. Oorspronkelijk zijn of waren de kavels in eigendom bij de gemeente Deventer en een tweetal ontwikkelaars, in het rapport bij het overzicht van de kavelrijzen aangeduid als: gemeente Deventer, Mega en Rotij.

Ondertussen zijn sinds de start verkoop van de kavels in Spijkvoorderhout diverse kavels aan particulieren verkocht.

Op een deel van deze kavels staan ondertussen fraaie vrijstaande woonhuizen, op een ander deel zijn aannemers bezig met de bouw van de nieuwe woning of zijn de nieuwe eigenaren druk bezig om de vergunningen voor het bouwen te regelen.

Feit is dat de wijk in ontwikkeling is en meer en meer bebouwd raakt, waardoor steeds beter te zien is, wat het eindresultaat van deze woonwijk gaat worden: een fraaie villawijk waar het goed wonen is!

De verkoop van de eerste kavels werd gestart midden in een langdurige economische crisis, die we nu gelukkig al weer een tijdje achter ons hebben liggen.

De huidige marktomstandigheden zijn beduidend beter dan de afgelopen jaren.



Het hoge consumentenvertrouwen, de lage rente en de wens van de consument, om "allemaal" een volgende stap in hun wooncarrière te maken, zorgen, door de steeds grotere vraag in combinatie met een krimpand aanbod voor forse prijsstijgingen in de bestaande woningmarkt. Dit alles vertaald zich derhalve ook in de stijging van de kavelprijzen voor nieuw te bouwen woningen. Want heel veel consumenten willen graag zelf hun ultieme nieuwe woonhuis realiseren. Kortom de vraag naar kavels neemt toe!

Voor het uitwerken van deze taxatie heb ik een bezoek aan de wijk Spijkvoorderhout gebracht, ter plekke alles aanschouwt en diverse foto's gemaakt om een goede indruk van het geheel te krijgen. Een selectie van deze foto's zijn als bijlage aan de taxatie toegevoegd.

Verder heb ik per "blok" 1 t/m 9 de kavelprijzen vastgesteld met als peildatum de marktwaarde per 1 augustus 2018.

Hierbij is geen rekening gehouden met de huidige eigendomsverhoudingen, of het feit dat sommige van de kavels ondertussen bebouwd en zelfs (al een tijdje) bewoond zijn.

Uitgangspunten voor mij voor het vaststellen van de marktwaarde van deze kavels is dat ik van mening ben dat er een verschil in m2-prijs zit tussen de "eerste" 500 m2 van een kavel en de meerdere meters boven deze 500 m2. Hoe groter een kavel hoe lager de gemiddelde m2-prijs zal zijn. Omgekeerd betekent dit dat hoe kleiner de kavel is hoe hoger de gemiddelde m2-prijs zal uitvallen.

De te waarden kavels variëren van 416 m2 (kavel 301) tot 1679 m2 (kavel 237). Het merendeel heeft een kaveloppervlak qua grootte tussen de 550 m2 en 700 m2, met een paar uitschieters daarboven en een paar naar beneden.

Voor het vaststellen van marktwaarde van de verschillende kavels ben ik uitgegaan van het gegeven dat een vrijstaande woning eigenlijk op een basiskavel van minimaal 500 m2 moet staan. De hiervoor door mij vastgestelde m2-prijs is € 345,- inclusief BTW. Voor elke extra 100 m2 heb ik een aangepaste m2-prijs vastgesteld. Zie bijlage "Opbouw kavelprijs groter dan 500 m2". En het daarop volgende blad. Hier is schematisch weergegeven wat ik bedoel.

Toch wil ik ter illustratie hieronder de vaststelling van de marktwaarde van kavel 282 rekenkundig weergeven. Deze kavel is groot: 698 m2

Basiskavel is 500 m2	:	500 m2 x € 345 p/m2 = € 172.500,-
Extra 100 m2	:	100 m2 x € 335 p/m2 = € 33.500,-
Laatste 98 m2	:	98 m2 x € 325 p/m2 = € 31.850,-

Marktwaarde kavel 282	:	€ 237.850,-

Voor de kleinere kavels tot 525 m2 heb ik een tweetal wat hogere m2-prijzen gehanteerd.

Voor de overige vastgestelde marktwaarden wil ik verwijzen naar de volgende drie pagina's waarin per blok en per kavel de volgende zaken zijn weergegeven.

Kavelnummer, oppervlakte, marktwaarde per 1-8-2018 van de kavel en de gemiddelde m2-prijs van de desbetreffende kavel.

Alle marktwaarden bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal m2 levert een gemiddelde m2-prijs op van € 341,- inclusief BTW.

Deze door mij uitgebrachte taxatie, inclusief bijlagen, omvat 29 pagina's waarvan alleen de eerste drie door mij voorzien zijn van een paraaf, dan wel handtekening.

De door mij vastgestelde marktwaarden zijn, na uitgebreid onderzoek, naar eer en geweten bepaald.

Uiteraard ben ik bereid, indien gewenst, tot een nadere toelichting op het door mij uitgebracht taxatierapport.

Met vriendelijke groet,

Erwin Getreuer
register makelaar, register taxateur.

Prijzen kavels vrije sector De Vijfde Hoek Spijkvoorderhout te Deventer
 Prijspeil 1-8-2018 Taxatie door Getreuer Makelaars

Kavel	Oppervlakte m2	Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 1			
220	772	€ 261.180	€ 338
221	748	€ 253.620	€ 339
222	1086	€ 338.630	€ 312
223	722	€ 245.430	€ 340

Gemeente

Blok 2			
224	657	€ 224.525	€ 342
225	658	€ 224.850	€ 342
226	509	€ 185.785	€ 365
227	510	€ 186.150	€ 365
228	714	€ 242.910	€ 340
229	570	€ 195.950	€ 344
230	739	€ 250.785	€ 339

Blok 3			
231	637	€ 218.025	€ 342
232	476	€ 176.120	€ 370
233	683	€ 232.975	€ 341
234	476	€ 176.120	€ 370
235	519	€ 189.435	€ 365
236	650	€ 222.250	€ 342
237	1679	€ 394.400	€ 235

Blok 4			
238	704	€ 239.760	€ 341
239	585	€ 200.975	€ 344
240	559	€ 192.265	€ 344
241	629	€ 215.425	€ 342
242	492	€ 182.040	€ 370
243	658	€ 224.850	€ 342
244	511	€ 186.515	€ 365
245	610	€ 209.250	€ 343
246	618	€ 211.850	€ 343
247	701	€ 238.315	€ 340

Mega

Blok 5			
248	474	€ 175.380	€ 370
249	465	€ 172.050	€ 370
250	495	€ 183.150	€ 370
251	962	€ 312.260	€ 325

Kavel	Oppervlakte m2	Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 6			
252	883	€ 293.240	€ 332
253	496	€ 183.520	€ 370
254	739	€ 250.785	€ 339
255	470	€ 173.900	€ 370
256	470	€ 173.900	€ 370
257	603	€ 206.975	€ 343
258	751	€ 254.565	€ 339
259	558	€ 191.930	€ 344
260	512	€ 186.880	€ 365
261	749	€ 253.935	€ 339
262	484	€ 179.080	€ 370
263	855	€ 283.750	€ 332
264	546	€ 187.910	€ 344
265	524	€ 180.540	€ 345
266	549	€ 188.915	€ 344
267	644	€ 220.300	€ 342
268	754	€ 255.510	€ 339

Gemeente

Rotij

Mega

Blok 7			
269	893	€ 293.250	€ 328
270	573	€ 196.955	€ 344
271	608	€ 208.600	€ 343
272	566	€ 194.610	€ 344
273	614	€ 210.550	€ 343
274	753	€ 255.195	€ 339
275	590	€ 202.650	€ 343
276	604	€ 207.300	€ 343
277	775	€ 262.125	€ 338
278	995	€ 314.850	€ 316
279	459	€ 169.830	€ 370
280	432	€ 159.840	€ 370
281	691	€ 235.575	€ 341
282	698	€ 237.850	€ 341
283	455	€ 168.350	€ 370
284	468	€ 173.160	€ 370

Kavel	Oppervlakte m2	Kavelprijs	Prijs per m2 incl. BTW
Blok 8			
285	761	€ 257.715	€ 339
286	1020	€ 320.100	€ 314
287	700	€ 238.500	€ 341
288	583	€ 200.305	€ 344
289	582	€ 199.970	€ 344
290	709	€ 241.335	€ 340
291	767	€ 259.605	€ 338
292	630	€ 215.750	€ 342
293	473	€ 175.010	€ 370
294	472	€ 174.640	€ 370
295	654	€ 223.550	€ 342
296	637	€ 218.025	€ 342
297	754	€ 255.510	€ 339
298	636	€ 217.700	€ 342

Mega

Rotij

Blok 9			
299	747	€ 253.305	€ 339
300	426	€ 157.620	€ 370
301	416	€ 153.920	€ 370
302	486	€ 179.820	€ 370
303	596	€ 204.660	€ 343
304	915	€ 296.450	€ 324
305	632	€ 216.400	€ 342
305	587	€ 201.645	€ 344
307	552	€ 189.920	€ 344
308	448	€ 165.760	€ 370

Totaal m2	Totaal	p/m2
57212	€ 19.536.765	€ 341

Bijlage bij taxatie kavelprijzen Spijkvoorderhout			
kavel	prijs per m2		totaal
500	€ 345		€ 172.500
extra 100	€ 335		€ 33.500
600			€ 206.000
extra 100	€ 325		€ 32.500
700			€ 238.500
extra 100	€ 315		€ 31.500
800			€ 270.000
extra 100	€ 230		€ 23.000
900			€ 293.000
extra 100	€ 230		€ 23.000
1000			€ 316.000
extra 100	€ 205		€ 20.500
1100			€ 336.500
1200	€ 100		€ 346.500
1300	€ 100		€ 356.500
1400	€ 100		€ 366.500
1500	€ 100		€ 376.500
1600	€ 100		€ 386.500

correctie voor kleinere kavels	
tot 500	€ 370
tot 525	€ 365

Blok 1



Kavels 220 tot 223 gelegen aan:
Van der Marcklaan en Pieter Stuitjesstraat (r) te Deventer.

Blok 2



Kavels 224 tot 230 gelegen aan:

Van der Marcklaan, Pieter Stuitjesstraat (l) en Cees Wilkeshuisstraat (r) te Deventer.

Blok 3



Kavels 231 tot 237 gelegen aan:

Van der Marcklaan, Cees Wilkeshuisstraat (l) en Willem ten Entelstraat (r) te Deventer.

Blok 4



Kavels 238 tot 247 gelegen aan:

Van der Marcklaan, Willem ten Entelstraat (l) en Rispenstraat (r) te Deventer.

Blok 5



Kavels 248 tot 251 gelegen aan:
Van der Marcklaan en Rispenstraat (I) te Deventer.

Blok 6



Kavels 252 tot 268 gelegen aan:

Van der Marcklaan (l) en Colenbranderstraat (r) te Deventer.

PS: Kaart is 90 graden linksom gedraaid.

Blok 7



Kavels 269 tot 284 gelegen aan:

Van der Marcklaan (o), Colenbranderstraat (l) en Tjeenk Willinkstraat (r) te Deventer.

PS: Kaart is 90 graden linksom gedraaid.

Blok 8



Kavels 285 tot 298 gelegen aan:

Van der Marcklaan (o + b + r), Tjeenk Willinkstraat (l) en Hubertus ter Haarstraat (r) te Deventer.

PS: Kaart is 90 graden linksom gedraaid.

Blok 9



Kavels 299 tot 308 gelegen aan:

Van der Marcklaan (l + o + r) en Hubertus ter Haarstraat (boven) te Deventer.

Totaaloverzicht kavels Spijkvoorderhout te Deventer

Spijkvoorderhout



Foto's huidige situatie



Bebouwing aan de Van der Marcklaan en Pieter Stuitjesstraat – blok 1 en 2.



Bebouwing aan de Van der Marcklaan blok 1, 2 en 6 + terrein speelveldje.

Foto's huidige situatie



Zicht op Van der Marcklaan blok 2 en 6 en zicht op Colenbranderlaan blok 6 en 7



Zicht op blok 7 en verderop blok 8 met daartussen in de lantaarnpalen van de Tjeenk Willinkstraat

Foto's huidige situatie



Van der Marcklaan met links kavels van blok 8 en zicht op bosschage naast blok 7.



Zicht op Tjeenk Willinkstraat met links blok 8 en rechts blok 7.

Foto's huidige situatie



Tjeenk Willinkstraat (blok 7) met daarachter de bebouwing aan Colenbranderstraat van blok 6.



Bebouwing aan de Colenbranderstraat blok 6

Foto's huidige situatie



Bebouwing aan de Colenbranderstraat blok 6, gezien vanaf de andere zijde. Rechts blok 7.



Blok 7 gezien vanaf de Colenbranderstraat.

Foto's huidige situatie



Van der Marcklaan met links blok 6 en rechts zicht op blok 5,4, 3 en 2.



Bebouwing en kavels aan Rispenstraat blok 4 links en blok 5 rechts.

Foto's huidige situatie



Bebouwing blok 4 Willem ten Entelstraat.



Cees Wilkeshuisstraat zicht richting Van der Marcklaan, rechts bebouwing van blok 2

Foto's huidige situatie



Bebouwing kavel 230 in blok 2.



Van der Marcklaan met zicht op bebouwing van blok 2 en 1.

Foto's huidige situatie



Bebouwing in blok 1 aan de Pieter Stuitjesstraat.



Bebouwing aan de Van der Marcklaan blok 3.

Foto's huidige situatie



Van der Marckklaan blok 9.



Hubertus ter Haarstraat links blok 9 en rechts blok 8.

Bijlage 9 o

**Actualisatie uitgifteprijzen, achtste herziening,
CPO Spijkvoorderenk, 2018**

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mevrouw H.K. de Vos
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER
Per email; hk.de.vos@deventer.nl

Datum:
Deventer, 6 februari 2019

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: Taxatie 22 kavels Spijkvoorderenk Deventer

Geachte mevrouw De Vos,
Beste Liza,

Deze korte rapportage betreft een vervolg op de door mij eerder uitgebrachte taxatie van bovengenoemde kavels d.d. 9 maart 2018. Er is vanuit de Gemeente Deventer gevraagd naar een actualisering van genoemd rapport op het prijspeil 1 januari 2019. De 22 kavels zullen niet individueel, maar in de vorm van één uniforme prijs worden gewaardeerd.

Het afgelopen jaar heeft opnieuw een sterke prijsstijging laten zien, in alle segmenten van de markt. Vanwege de locatie, in de Vijfhoek, heb ik mij gericht op prijsontwikkelingen in dit plangebied. Omdat in het te taxeren gebied twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen voorzien zijn, is met name voor deze woningen gekeken naar de marktsituatie.

In de bijlages zijn de (grillige) prijsontwikkelingen zichtbaar. Voor de tweekappers bedraagt de prijsstijging maar liefst 6,1% in 1 jaar. Voor de vrijstaande woningen is een nog grotere stijging zichtbaar, maar liefst 13,5%. Wel moeten we hierbij bedenken dat het om de totale aankoopprijs gaat, d.w.z. woning én onderliggende grond.


Toch nog een tweetal significante zaken. In de hele vijfhoek zijn in het jaar 2018 45 twee-onder-één kapwoningen verkocht met een vanaf prijs van € 241.500,-. Die cijfers waren in 2017; 54 respectievelijk vanaf € 198.000,-. De "minimumprijs" is dus behoorlijk hoger in 2018. Voor de vrijstaande woningen is het aantal 25 in 2018 en 61 in 2017. De markt is dus aanzienlijk krappere geworden. Ook bij dit type woning is de vanaf prijs behoorlijk gestegen. In 2018 was deze € 375.000,-, terwijl in 2017 die prijs rond de € 325.000,- lag.

Die schaarste in het aanbod is thans nog steeds van kracht. Er staan op dit moment in de Vijfhoek "slechts" 15 tweekappers te koop en 20 vrijstaande woningen. In een normale c.q. gezonde markt zijn dit veelvoud van deze aantallen. Nog steeds een verkopersmarkt dus.

Wel tekent zich een ander gevaar af. Prijsstijgingen, niet alleen van de woningen, maar ook van aanneemsommen. De bouwkosten hebben de afgelopen jaren een enorme vaart genomen en liggen tussen de 20% en 30% boven de afgelopen twee jaar. Dit is een reëel gevaar niet alleen in de projectbouw, maar zeker ook in de vrije sectorbouw. Dat gegeven staat nog los van de vraag of er überhaupt nog aannemers te vinden zijn die kunnen bouwen binnen een redelijke termijn. Dit is een gegeven waar in de afzet van kavels ook rekening mee moet worden gehouden.

Naar het zich laat aanzien zijn er in voornoemd plangebied een tiental kavels voor vrijstaande woningen en twaalf voor tweekappers. Omdat de prijsontwikkelingen voor beide woningtypes op 6,1% resp. 13,5% liggen lijkt een prijsstijging van circa 30% van die cijfers (als grondquote) van 2% resp. 4% redelijk voor de hand te liggen. Uitgaande van een gemiddelde van die twee percentages, zijnde 3%, ligt de nieuwe vierkante meterprijs op € 290,- (exclusief B.T.W.)

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
NVM-Makelaar



Wonen Prijsontwikkeling

VOER DE GEGEVENS IN VAN DE LAATSTE VERKOOP

laatste verkoopperiode: 2017-Q4
 laatste verkoopprijs: 450000
 gemeente: Deventer
 postcode: 7425
 woningtype: Woonhuis
 segment: Type: vrijstaande woningen Oppervlakte >= 155

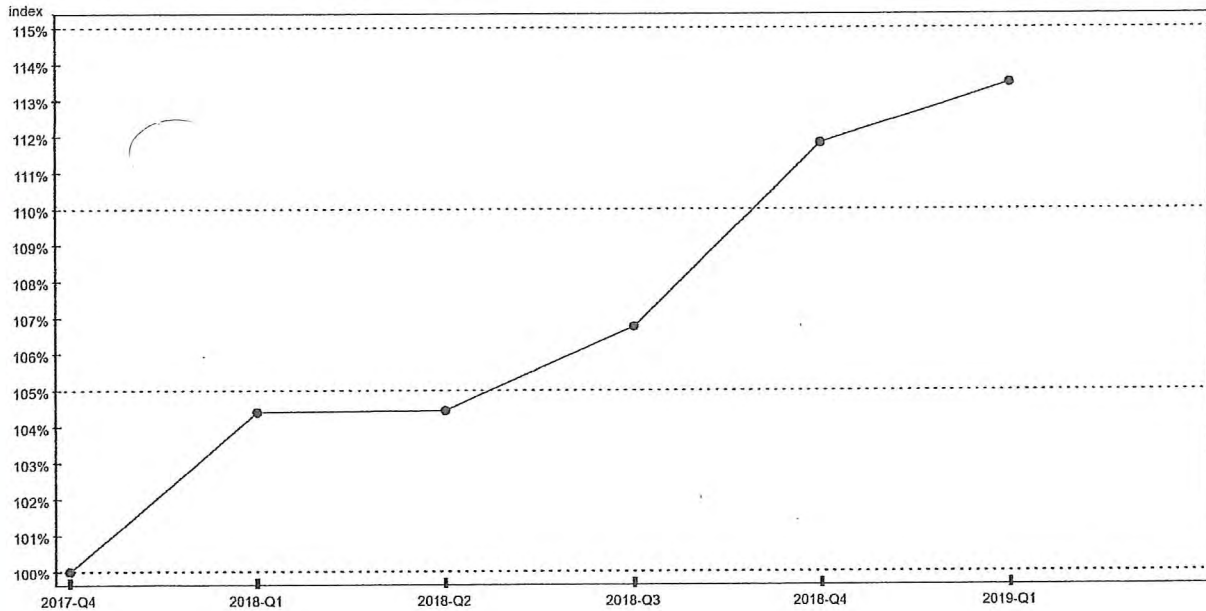
BEREKEN

EXCEL/PRINT

RESULTATEN:

Ten opzichte van 2017-Q4 is de index met 13,5% gestegen. De gecorrigeerde laatste verkoopprijs bedraagt nu € 510.700.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 7425, Woonhuis, Type: vrijstaande woningen Oppervlakte >= 155



periode	index	prijs
2017-Q4	100,0%	€ 450.000
2018-Q1	104,4%	€ 469.800
2018-Q2	104,4%	€ 470.000
2018-Q3	106,7%	€ 480.300
2018-Q4	111,8%	€ 503.200
2019-Q1	113,5%	€ 510.700



Wonen Prijsontwikkeling

VOER DE GEGEVENS IN VAN DE LAATSTE VERKOOP

laatste verkoopperiode: 2017-Q4
 laatste verkoopprijs: 300000
 gemeente: Deventer
 postcode: 7425
 woningtype: Woonhuis
 segment: Type: twee-onder-een-kapwoningen Oppervlakte >= 130

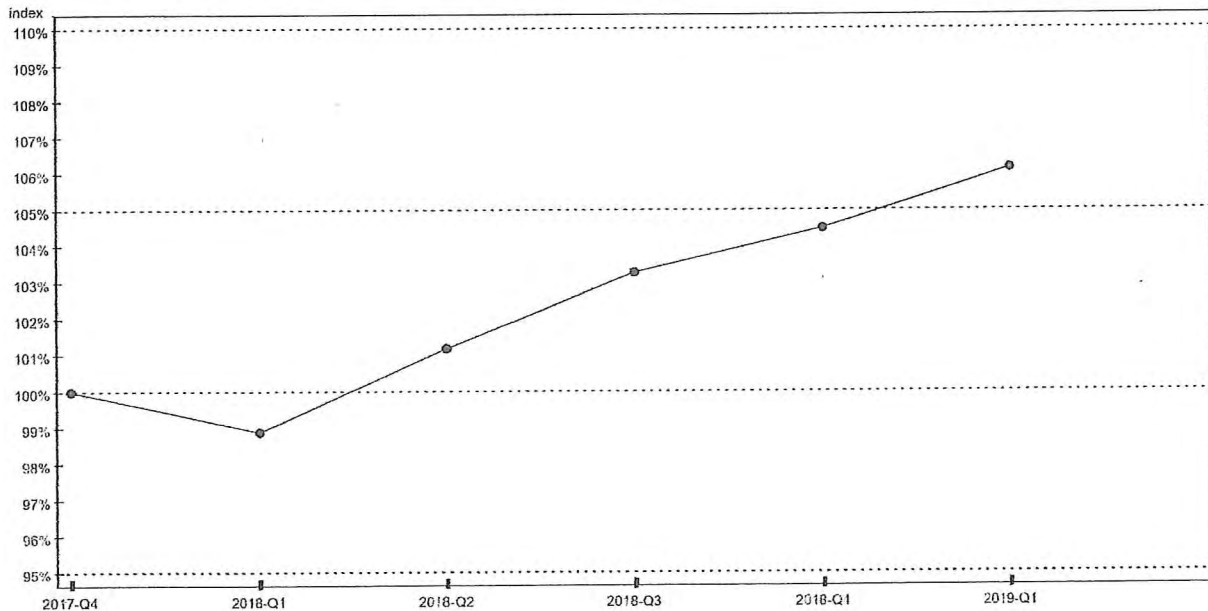
BEREKEN

EXCEL/PRINT

RESULTATEN:

Ten opzichte van 2017-Q4 is de index met 6,1% gestegen. De gecorrigeerde laatste verkoopprijs bedraagt nu € 318.400.

NVM-Wonen Prijsontwikkeling - 7425, Woonhuis, Type: twee-onder-een-kapwoningen Oppervlakte >= 130



Periode	Index (%)	Prijs
2017-Q4	100,0%	€ 300.000
2018-Q1	98,9%	€ 296.600
2018-Q2	101,2%	€ 303.500
2018-Q3	103,3%	€ 309.800
2018-Q4	104,5%	€ 313.400
2019-Q1	106,1%	€ 318.400

Colofon

Team : PRO
Datum : januari 2019