

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen taxatie 10 kavels Spijkvoorderhout, Vijfde Hoek

1- Notagegegevens

Notanummer 2019-002406
Datum 17-12-2019
Programma:
06 Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder Weth. De Geest

2- Bestuursorgaan

B & W 07-01-2020
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Grijsen
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	07-01-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager	18-12-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	19-12-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 02-01-2020
Portefeuillehouder	02-01-2020	BIS Openbaar
		Status Definitief 2020-01-08

Bijlagen

1. Taxatierapport opgesteld door Ten Hag Makelaars BV in opdracht van mr. J. van der Hel, curator in de faillissementen van Megahome.nl B.V.

B & W d.d.: 07-01-2020

Besloten wordt:

- Het taxatierapport 10 PO kavels, Spijkvoorderhout te Deventer vast te stellen. De taxatie is opgesteld door Ten Hag Makelaars Deventer B.V. in opdracht van curator mr. J. van der Hel in de faillissementen van Megahome.nl B.V.;
- de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee
Bekendmaking conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het woningbouwproject Vijfde Hoek heeft een gemeentelijke grondexploitatie en een exploitatieplan. In het gedeelte Spijkvoorderhout worden de laatste PO-kavels te koop aangeboden door de grondeigenaren. De grondeigenaren zijn Rotij Projecten B.V. (6 kavels) en de curator mr. J. van der Hel, die namens eigenaar Megahome.nl B.V. de kavels verkoopt. (10 kavels). Deze taxatie heeft betrekking op de door de curator te verkopen kavels.

Dit zijn de laatste kavels in de wijk die in verkoop gaan. Het streven is erop gericht om in 2020/2021 het laatste gedeelte van de wijk ook woonrijp te gemaakt te hebben.

Conform het exploitatieplan is een eigenaar verplicht marktconforme prijzen te hanteren voor de te verkopen kavels, gebaseerd op een taxatierapport. Dit rapport behoeft de goedkeuring van B&W.

Bijgevoegd is het taxatierapport van 6 PO kavels in Spijkvoorderhout opgesteld door Ten Hag. Inhoudelijk kan worden ingestemd met dit rapport

Beoogd resultaat

Met het in verkoop nemen van de PO kavels, samen met de kavels van Rotij Projecten B.V. is een belangrijke stap gezet om tot afronding te komen van de wijk. Het zijn de laatste kavels die verkocht worden.

Kader

- Vigerende bestemmingsplan (4de partiële herziening Vijfde Hoek en 2de herziening gehele bestemmingsplan) met bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan
- Vigerende 8de herziening Exploitatieplan Vijfde Hoek
- Grondprijzenbrief Gemeente Deventer

Argumenten voor en tegen

Op de te verkopen kavels kunnen vrijstaande woningen worden gebouwd.

Voor:

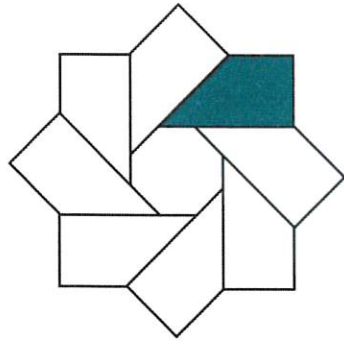
- De getaxeerde waarde van de kavels ligt tussen € 293,- en € 415,- per m2 inclusief BTW
- De taxatie die ten grondslag ligt aan de 8e herziening van het exploitatieplan ligt tussen € 342,- en € 374,- inclusief BTW (Peildatum 1-1-2019). Uitgaande van een index van 5% is dat per 31-12-2019 respectievelijk € 359,- en € 392,-
- De taxatie in opdracht van de ontwikkelaar heeft een grotere bandbreedte maar past gemiddeld binnen de marges die de gemeente hanteert bij het exploitatieplan.
- De taxaties is daarmee akkoord.

Extern draagvlak (partners)

De verkoop/levering van deze kavels zal plaats vinden binnen de vastgestelde kaders waarover overeenstemming is bereikt. Voor de kavels is veel belangstelling. Zeker omdat het de laatste PO kavels zijn in de Vijfde Hoek.

Financiële consequenties

Geen



ten Hag



TAXATIERAPPORT

10 kavels Spijkvoorderhout te Deventer

INHOUD

1. TAXATIERAPPORT

- 1.1 Opdrachtgever
- 1.2 Omschrijving object(en)
- 1.3 Plaatselijke aanduiding
- 1.4 Kadastrale gegevens
- 1.5 Zakelijke rechten
- 1.6 Doel van de taxatie
- 1.7 Getaxeerde waarde(n)
- 1.8 Uitgangspunten

2. GEDETAILLEERDE GEGEVENS

- 2.1 Omschrijving van de onroerende zaken met afmetingen/oppervlakten
- 2.2 Omschrijving waardebegrippen en definities
- 2.3 Staat van onderhoud
- 2.4 Bouwkundige gegevens
- 2.5 Technische voorzieningen en installaties
- 2.6 Algemene informatie
- 2.7 Referentiekader

3. BIJLAGEN

- Uittreksel kadastrale registratie en kaarten
- Kaart verkaveling
- Bestemmingsplan informatie

TAXATIERAPPORT

RtH/WR

De ondergetekende:

Willem Dirk Jan Roetert Msc RE ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V775118537 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen (NRVT), onder nummer RT304334004, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Rico Jozef Bernardus ten Hag, ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V321848634 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT964563878, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.,

aangezocht als deskundigen door

1.1 OPDRACHTGEVER

Mr. J. van der Hel, advocaat, kantoorhoudende te (7511 JX) Enschede, Nederland, aan het Ariënsplein 2, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van curator in de faillissementen van Megahome.nl B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08197937, statutair gevestigd te Almelo en kantoorhoudende 7625 SR Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij arrest van het Gerechtshof te Arnhem- Leeuwarden, zittingsplaats Arnhem op 7 juli 2016 en Megahome.nl Grond B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08199496, gevestigd en kantoor houdende te (7625 SR) Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij vonnis van de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo, op 20 juli 2016, hierna te noemen: "de curator" onder gelijktijdige benoeming van mr. J.M. Marsman tot Rechter-Commissaris,

ter waardering van de hierna te melden onroerende goederen, verklaren te hebben opgenomen:

1.2 OMSCHRIJVING OBJECT

10 uitgeefbare bouwrijpe kavels, gelegen in de deelwijk "Spijkvoorderhout" gelegen in deelgebied "De Vijfde Hoek" welke onderdeel uit maakt van de Vinex woonwijk "De Vijfhoek" te Deventer.

1.3 PLAATSELIJK BEKEND

Object: 10 kavels Spijkvoorderhout te Deventer
Datum: 14 november 2019
Taxateurs: W.D.J. Roetert en R.J.B. ten Hag



pag 12

De getaxeerde kavels zijn plaatselijk bekend als deelwijk "Spijkvoorderhout" gelegen in de wijk "De Vijfde Hoek" van de Vinex locatie de Vijfhoek

1.4 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 7208
Grootte : 10 are 47 centiare (voorlopig).

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 7184
Grootte : 12 are 03 centiare (voorlopig).

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6632
Grootte : 38 are 12 centiare (administratief).

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6629
Grootte : 04 are 98 centiare (administratief).

Totaal groot : 65 are 60 centiare.

1.5 ZAKELIJKE RECHTEN

Juridisch eigendom van:

½ eigendom (recht van) **megahome.nl B.V.**, Ariensplein 2, 7511 JX ENSCHEDE, statutaire zetel: Almelo, KvK-nummer: 08197937.

alsmede

½ eigendom (rechts van) **megahome.nl Grond B.V.**, Reefsweg 2, 7625 SR ZENDEREN, postadres: Postbus:752, 7600 AT Almelo, statutaire zetel Almelo, KvK-nummer: 08199496.

In het kader van deze taxatie is geen erfdiensbaardenonderzoek uitgevoerd.

Volgens eigenaar/opdrachtgever zijn er geen sprake van bezwarende erfdiensbaarden.

Aantekeningen

Publiekrechtelijke beperkingen Basis registratie Kadaster:

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster (nummers 6629, 6632, 7184 en 7208)

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, afkomstig uit stuk 0000000134 ingeschreven op 11-11-2010

(nummers 6629 en 6632)

Overige aantekening:

Kwalitatieve verplichting afkomstig uit stuk Hyp4 73957/175 ingeschreven op 11-09-2018.
(nummers 6629)

Kwalitatieve verplichting afkomstig uit stuk Hyp4 61303/144 ingeschreven op 02-04-2012.
(nummers 6632 en 7184)

Rechten:

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/180 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6629).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/181 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6629, 6632, 7184 en 7208).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/182 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6629, 6632, 7184 en 7208).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/184 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6629, 6632, 7184 en 7208).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12294/27 reeks Zwolle d.d. 30-12-2002.
(nummers: 6632, 7184).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/179 reeks Zwolle d.d. 03-12-2002.
(nummers: 7208).

1.6 DOEL VAN DE TAXATIE

Opdrachtgever wenst inzicht te verkrijgen in de marktwaarde in verband met aanstaande voorgenomen verkoop van de bouwkavels.

1.7 GETAXEERDE WAARDE(N)

Met inachtneming van de in dit rapport opgenomen uitgangspunten, specificaties en bijlagen, welke een onverbreekelijk geheel vormen, wordt aan het hiervoor genoemde object de navolgende waarde toegekend:

kavelnr.	perceelsopp.	tax.waarde	grondprijs incl btw	kavelprijs incl btw afgerond
286	1020	€ 298.860	€ 293,00	€ 299.000
287	700	€ 238.000	€ 340,00	€ 238.000
288	583	€ 204.849	€ 351,37	€ 205.000
299	747	€ 246.510	€ 330,00	€ 246.500
300	426	€ 176.790	€ 415,00	€ 177.000
304	914	€ 287.910	€ 315,00	€ 288.000
305	632	€ 221.200	€ 350,00	€ 221.000
306	587	€ 211.320	€ 360,00	€ 211.500
307	552	€ 198.720	€ 360,00	€ 198.500
308	448	€ 183.680	€ 410,00	€ 183.500

De getaxeerde waarden van de kavels liggen tussen de € 293,-- en € 415,-- inclusief BTW per m², een en ander afhankelijk van onder andere ligging/bezonnig/bouwmogelijkheden per afzonderlijke kavel.

1.8 UITGANGSPUNTEN

Deze waardering is mede tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend met:

- prijspeil per datum opname, zijnde **01 november 2019**;
- stand, ligging en bestemming;
- bouwaard en constructie;
- staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- alle overige ons bekende waardebepalende factoren.

Tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders is vermeld, is er geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de ondergrond van het complex en de toegepaste materialen ten behoeve van de bebouwde opstallen, die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen, die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden, zoals in het bijzonder asbest of asbesthoudende materialen.

In de waardebepaling is derhalve met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen géén rekening gehouden.

Deze taxatie is gebaseerd op inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend goed-gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijke dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende Gemeente of de Provincie.

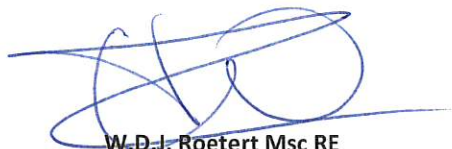
Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Wij aanvaarden géén aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Tenzij anders vermeld zijn de in dit rapport genoemde bedragen exclusief BTW.

Voor de goede orde wordt vermeld, dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door de opdrachtgever en dat door ondergetekenden geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,

Deventer, 11 november 2019



W.D.J. Roetert Msc RE
NVM Makelaar
Register-Taxateur (RT)
Register-Makelaar (RM)



R.J.B. ten Hag
NVM Makelaar
Register-Taxateur (RT)
Register-Makelaar (RM)

2. GEDETAILLEERDE GEGEVENS

2.1 OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN, AFMETINGEN EN OPPERVLAKTEN

De getaxeerde 10 kavels zijn gelegen in de Vinex locatie "De Vijfhoek", in de wijk "De Vijfde Hoek" met als deelwijken "Spijkvoorderenk" en "Spijkvoorderhout".

In de wijk "De Vijfde Hoek" wil de gemeente Deventer in totaal circa 350 grondgebonden woningen realiseren. Ongeveer 75% van deze woningen wordt projectmatig ontwikkeld, de overige circa 25% wordt door de toekomstige bewoners zelf ontwikkeld (het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap).

In de deelwijk "Spijkvoorderenk" zijn al flink aantal grondgebonden woning gerealiseerd. In 2013 is in deze deelwijk een nieuwe basisschool, "De Vijf-er" met buitenschoolse opvang geopend.

De getaxeerde bouw kavels maken onderdeel uit van de deelwijk "Spijkvoorderhout".

In de deelwijk Spijkvoorderhout loopt sinds enige tijd de verkoop van vrije kavels via particulier opdrachtgeverschap, welke kavels geschikt zijn voor bebouwing van luxe vrijstaande villa's. Dit zijn circa 88 kavels. Inmiddels zijn er diverse kavels door de gemeente Deventer, Rotij Projecten B.V. en MEGA verkocht en onder optie.

Op een groot aantal kavels is inmiddels een woning gerealiseerd en op een aantal andere kavels zijn de woningen in aanbouw.

De 10 getaxeerde kavels worden tevens uitgeven via particulier opdrachtgeverschap.

De afmetingen van de getaxeerde kavels zijn vanaf circa 426 m² tot en met circa 1.020 m².

2.2 OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Marktwaarde:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.

2.3 BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouw kavels geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.4 STAAT VAN ONDERHOUD

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouw kavels geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.5 TECHNISCHE VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouwkavels geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.6 ALGEMENE INFORMATIE

Stand, ligging en omgevingsfactoren

De getaxeerde 10 kavels zijn gelegen in de Vinex locatie "De Vijfhoek", in de wijk "De Vijfde Hoek" in deelwijk "Spijkvoorderhout" te Deventer.

Vanaf circa 1995 is "De Vijfhoek" in ontwikkeling en realisatie en bestaat in hoofdlijnen uit zes wijken: "Het Jeurlink", "Op den Haar", "Steinvoorde", "Graveland", "Spikvoorde" en "Het Fetlaer" inclusief de reeds gedeeltelijk gerealiseerde deelwijk "De Vijfde Hoek".

Iedere wijk heeft zijn eigen stedenbouwkundige opzet, uitstraling en identiteit. De voorzieningen van "De Vijfhoek" zijn geconcentreerd in "Steinvoorde", het centrum van "De Vijfhoek" en bestaan uit een buurtwinkelcentrum en diverse basisscholen.

Aangezien de bestaande basisscholen in "De Vijfhoek" te klein zijn geworden, is er in de deelwijk "Spijkvoorderenk" een nieuwe basisschool gerealiseerd. Voor voortgezet onderwijs is men aangewezen op het centrum van Deventer, Het Vlier, H. Boerhaavelaan en Laan van Borgele. "De Vijfhoek" heeft busverbindingen met de stad en het buitengebied en men kan tevens gebruik maken van het NS station Colmschate. De snelweg A1 is via enkele uitvalswegen relatief goed te bereiken. Na de verdubbeling van de Siemelinksweg, een aantal jaren geleden, die de A1 met onder andere "De Vijfhoek" verbindt, is het rijkswegennet nog beter te bereiken.

Nadat de gehele wijk "De Vijfhoek" is gerealiseerd, zullen er circa 4.600 woningen zijn gebouwd en er circa 12.000 mensen wonen.

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen van de getaxeerde kavels in deelwijk "Spijkvoorderhout" zijn op de eigen kavel.

Bestemming

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", vastgesteld door de Raad d.d. 27 oktober 2010

en

1^e partiële herziening en gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 1^e herziening, vastgesteld door de Raad d.d. 10 november 2010

Op dit plan was beroep ingesteld bij de Raad van State door 4 omwonenden en grondeigenaren en een projectontwikkelaar. De Raad van State heeft op 27 december 2011 de bezwaren ongegrond verklaart.

3^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 11-12-2013.

2^e partiële herziening Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de Raad d.d. 26 november 2014.

4^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 26-11-2014.

5^e herziening exploitatieplan “De Vijfde Hoek” vastgesteld door de Raad d.d. 16-12-2015.

6^e herziening exploitatieplan “De Vijfde Hoek” vastgesteld door de Raad d.d. 29-03-2017.

7^e herziening exploitatieplan “De Vijfde Hoek” vastgesteld door de Raad d.d. 12-09-2018.

8^e herziening exploitatieplan “De Vijfde Hoek” vastgesteld door de Raad d.d. 10-07-2019.

De bestemming van de getaxeerde kavels is:

- Enkelbestemming “wonen-3”
- Wetgevingszone – verwerkelijking in naaste toekomst

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6,12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgelegd indien kostenverhaal (danwel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd.

Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van de gemeente Deventer is door HKB Stedenbouwkundigen te Groningen in februari 2010 een beeldkwaliteitsplan Spijkvoorderenk opgesteld.

Vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing is het beeldkwaliteitplan noodzakelijk voor het toetsen van de (bouw)plannen aan de aan de gewenste redelijke eisen van welstand. Ook in de beheerfase is het van belang de gerealiseerde kwaliteit te kunnen handhaven. Daarnaast wordt mede met het beeldkwaliteitplan invulling gegeven aan het thema duurzaamheid binnen de Spijkvoorderenk. De beeldkwaliteitscriteria omvatten kaders voor de ontwikkeling van onder meer de particulier opdrachtgeverschap kavels.

Er zijn een aantal aanleidingen om de in 2010 vastgestelde beeldkwaliteitscriteria deels te herzien in een nieuw beeldkwaliteitsplan. Deze is opgesteld in oktober 2014.

Courantheid

De getaxeerde objecten zijn goed courant, gezien de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Marktsituatie

De situatie op de woningmarkt in Deventer is momenteel overspannen te noemen. De afgelopen kwartalen is het aantal te koop staande woningen voortdurend afgenomen. Er is momenteel veel meer vraag dan aanbod wat het mediane prijsniveau fors omhoog heeft geduwd. Bij de vrijstaande woningen in Deventer is het aantal verkochte woningen de afgelopen kwartalen wat gestabiliseerd. Dit heeft te maken met de daling van het aantal te koop staande vrijstaande woningen. Als er weinig te koop is kan er ook weinig verkocht worden. Vrijstaande woningen hebben in het derde kwartaal van 2019 een mediane verkooptijd van ruim 2 maanden. Daarnaast heeft een kandidaat koper gemiddeld keus uit 7 vrijstaande woningen in Deventer.

De meeste kandidaat kopers hebben een eigen koopwoning en de meesten hiervan kunnen/willen wat nieuws aankopen voordat hun eigen woning verkocht is. Enkele kandidaat kopers durven dit echter nog niet aan, dit in verband met de ervaringen van de recessie van enkele jaren geleden.

De hypotheekrente is momenteel nog steeds historisch laag wat het kopen van een woning/kavel aantrekkelijk maakt.

Toekomstvisie m.b.t. marktsituatie

Verwachting is dat de woningmarkt zich op eenzelfde manier zal blijven door ontwikkelen de komende tijd met verdere prijsstijgingen. Dit is natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen, de hypotheekrente en eventuele verdere maatregelen die de politiek gaat nemen de komende tijd.

2.7 REFERENTIEKADER

De afgelopen periode hebben Rotij Projecten B.V. en Megahome.nl, een aantal kavels verkocht in de deelwijk "Spijkvoorderhout" De bestemming van deze verkochte kavels is hetzelfde als de 10 getaxeerde kavels. Hieronder staan 4 van deze transacties vermeld als referentiekader:

- Kavel 270 met een oppervlakte van circa 573 m² is verkocht voor €340,31 per m² incl. BTW
- Kavel 271 met een oppervlakte van circa 608 m² is verkocht voor €341,28 per m² incl. BTW;
- Kavel 295 met een oppervlakte van circa 654 m² is verkocht voor €337,92 per m² incl. BTW;
- Kavel 280 met een oppervlakte van circa 432 m² is verkocht voor €395,83 per m² incl. BTW;

VESTIGINGEN

Enschede
Almelo
Apeldoorn
Deventer
Doetinchem
Hengelo Ov.
Vroomshoop
Zutphen
Zwolle



WONEN



BUSINESS



BEHEER



HYPOTHEEK



VERZEKERING



PENSIOEN

WWW.TENHAG.NL

Plannaam: Spijkvoorderenk

Datum afdruk: 2019-11-11

Naam overheid: gemeente Deventer

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2010-10-27

Planidn: NL.IMRO.0150.D126-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6629](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220662970000

Kadastrale grootte 498 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212106 - 475461

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2193](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Deventer

Afkomstig uit stuk 0000000134

Ingeschreven op 11-11-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73957/175](#)

Ingeschreven op 11-09-2018 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/180 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/180 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6632](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220663270000

Kadastrale grootte 3.812 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212063 - 475491

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2192](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Deventer

Afkomstig uit stuk 0000000134

Ingeschreven op 11-11-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61303/144](#)

Ingeschreven op 02-04-2012 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/27 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/27 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 7184](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220718470000

Kadastrale grootte 1.203 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 212066 - 475558

Ontstaan uit [Deventer L 7159](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Deventer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Deventer.

Landelijke Voorziening

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61303/144](#)

Ingeschreven op 02-04-2012 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/27 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/27 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 7208](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220720870000

Kadastrale grootte 1.047 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 212027 - 475569

Ontstaan uit [Deventer L 7151](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Deventer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Deventer.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00



BETREFT

Deventer L 7208

UW REFERENTIE

10 kavels MEGA WJ

GELEVERD OP

13-11-2019 - 15:04

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11046284271

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-11-2019 - 09:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-11-2019 - 09:37

BLAD

2 van 2

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/179 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

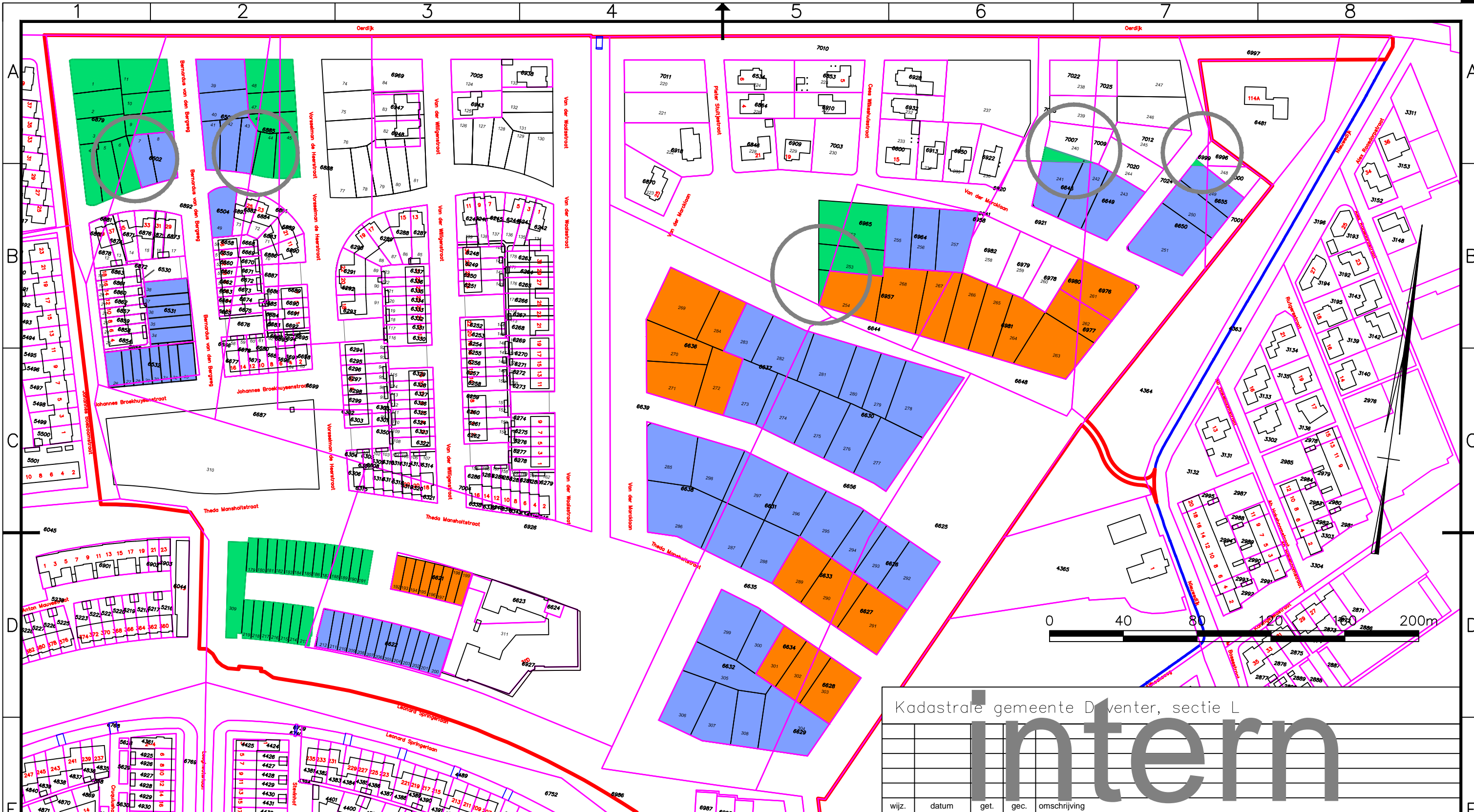
Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/179 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00



Kadastrale gemeente Deventer, sectie L

intern

Nog uit te geven gronden 9-feb-2017

- eigendom MEGA
- eigendom Rotij
- eigendom gemeente

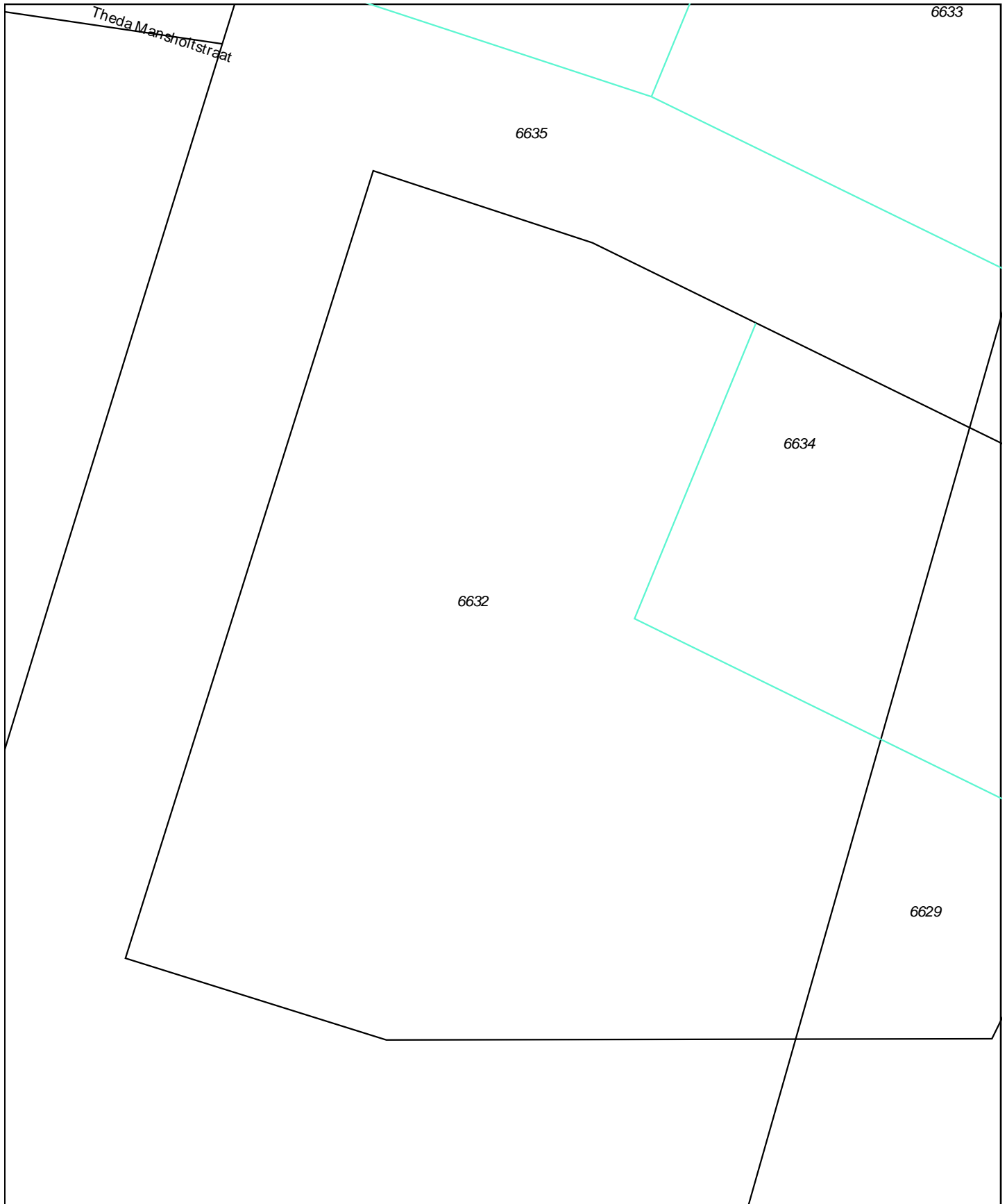
opdrachtgever :		Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer		schaal : 1:2000	
project :		Spijkvoorderenk		afmeting : A3	
onderwerp :		Nog uit te geven gronden		get. HL	
				status : opdr.	
				datum : 9-feb-2017	
				tec. gec.	
				tekeningnummer : 201701192	
				blad : 1 van 1	



gemeente Deventer

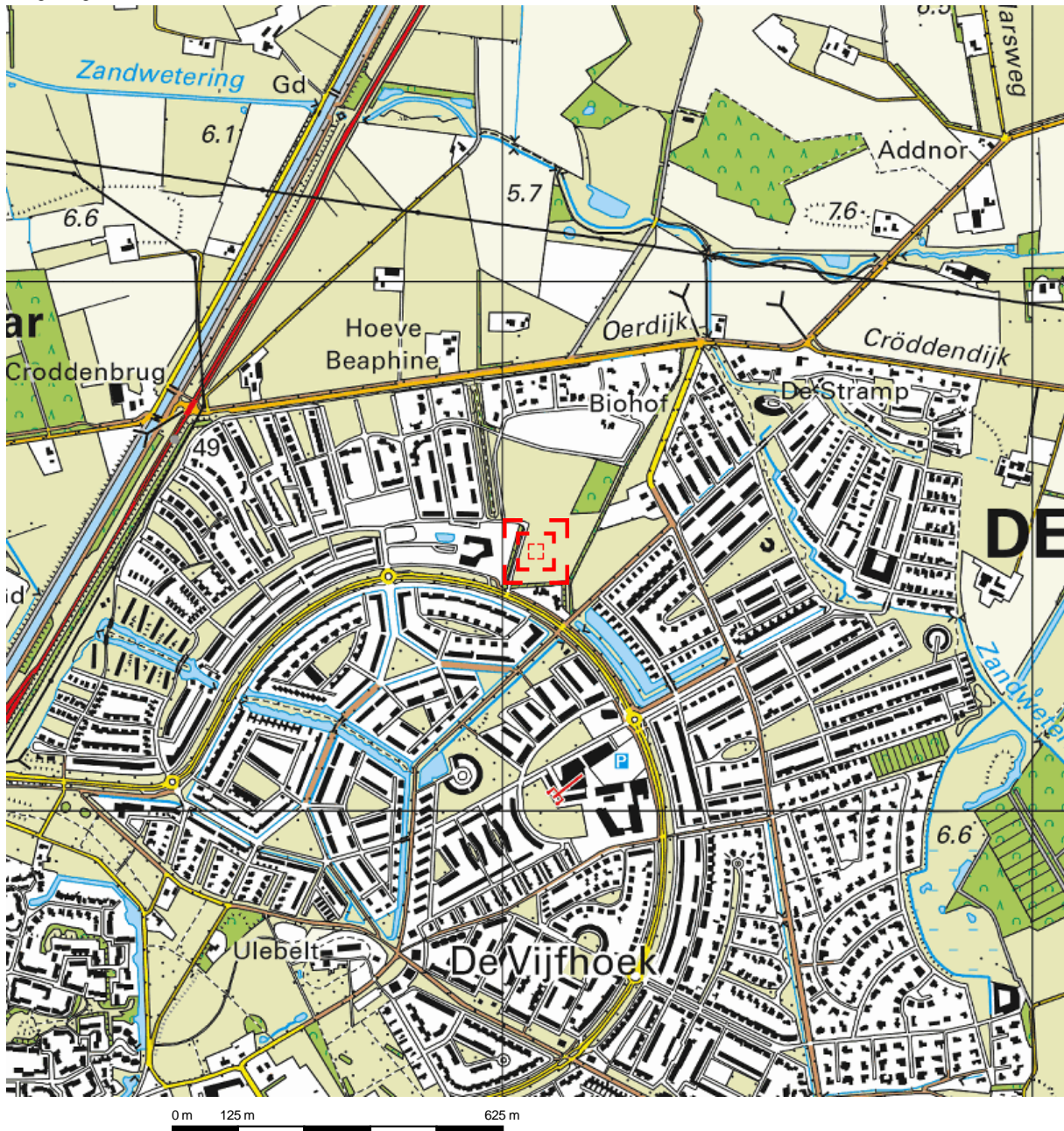
Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

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




0 m 5 m 25 m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Deventer L 6632</p>
			<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer L 6632
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a Pl b Gp c . schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	---




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>Deventer L 7184</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer L 7184
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---

Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen (model financiering woonruimte)

Ondergetekenden:

Mr. J. van der Hel, advocaat, kantoorhoudende te (7511 JX) Enschede, Nederland, aan het Ariënsplein 2, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van curator in de faillissementen van Megahome.nl B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08197937, statutair gevestigd te Almelo en kantoorhoudende 7625 SR Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij arrest van het Gerechtshof te Arnhem- Leeuwarden, zittingsplaats Arnhem op 7 juli 2016 en Megahome.nl Grond B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08199496, gevestigd en kantoor houdende te (7625 SR) Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij vonnis van de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo, op 20 juli 2016, hierna te noemen: “de curator” onder gelijktijdige benoeming van mr. J.M. Marsman tot Rechter-Commissaris,

hierna (*samen*) te noemen ‘de opdrachtgever’

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	ten Hag makelaarsgroep
Adres:	Brink 49
Postcode en vestigingsplaats:	7411 BV Deventer
Emailadres:	deventer@tenhag.nl
Telefoonnummer:	0570-666999
KVK-nummer:	38019035

hierna te noemen ‘het taxatiebedrijf’,

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen ‘de taxatieopdracht’, verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en aangesloten bij NVM:

- **Willem Dirk Jan Roetert Msc RE** ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V775118537 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen (NRVT), onder nummer RT304334004, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

- **Rico Jozef Bernardus ten Hag**, ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V321848634 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT964563878, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.,

hierna (samen) te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op 01-10-2019. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op 01-10-2019. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:

- **10 kavels Spijkvoorderenk te Deventer**, hierna te noemen 'het vastgoedobject'.

Toelichting op vastgoedobject:

10 Uitgeefbare bouwrijpe PO-kavels, gelegen in de deelwijk "Spijkvoorderenk" gelegen in deelgebied "De Vijfde Hoek" welke onderdeel uit maakt van de Vinex woonwijk "De Vijfhoek" te Deventer. Het betreffen 10 kavels voor vrijstaande woningen.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde in verband met aanstaande voorgenomen verkoop van de bouwkavels.

2. Waardepeildatum

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: **01 november 2019**.

3. Type rapport en validatie

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht, het meest recente model financiering woonruimte wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient **wel / niet** ter validatie te worden aangeboden ~~bij-Invalidatie /NWWI / Taxateurs Unie / TVI Taxatie Validatie Instituut.~~

4. Beperkingen

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard

voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de kredietgever die op basis van dit rapport het vastgoedobject financiert.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

~~De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:~~

- ~~• STenV (of een door STenV aan te wijzen partij), in het kader van het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;~~
- ~~• het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;~~
- ~~• het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van tuchtrecht;~~
- ~~• het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren rapport;~~
- ~~• de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;~~
- ~~• de kredietgever(s), danwel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst.~~

5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de algemene consumentenvoorwaarden NVM.
3. **de meest recente versie van de 'Algemene Gedrags- en Beroepsregels' en het 'Reglement Wonen', beide uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);** Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht bevat de vaststelling van de Marktwaaarde van het vastgoedobject.

De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: **Niet van toepassing, betreft taxatie van alleen bouwgrond.**

Indien gekozen voor nieuwbouw:

- ~~Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:
– uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerd object
zoals door de opdrachtgever is aangereikt.~~

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: **Nee / Ja**

Indien gekozen voor verbouwing:

~~Naast de Marktwaarde zijn partijen overeengekomen dat de taxateur de volgende waardebegrippen zal waarden:~~

- ~~Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:
– uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals door de opdrachtgever
middels een verbouwingsspecificatie is opgegeven.~~

Er dienen naast de Marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeerd:

Nee / Ja. Zo ja, geef omschrijving:

7. Gebruik van het vastgoedobject

De opdrachtgever verklaart dat het vastgoedobject op dit moment:

1. **onbewoond is;**
2. ~~in gebruik is bij de eigenaar;~~
3. ~~verhuurd is, indien verhuurd is er wel / geen huurovereenkomst aan de taxateur beschikbaar gesteld;~~
4. ~~op een andere wijze in gebruik is bij anderen dan de eigenaar, namelijk;~~
5. ~~op een onbekende wijze in gebruik is.~~

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het vastgoedobject dat hij :

1. ~~de huidige eigenaar en bewoner is;~~
2. ~~de eigenaar en verhuurder is;~~
3. ~~bewoner en koper is voor eigen bewoning;~~
4. ~~koper is voor eigen bewoning;~~
5. **anders, namelijk** curator van afhandeling faillissementen van Megahome.nl B.V..

8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstremgeling zal mijden;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar

wel / niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject en zo ja, op de volgende wijze: **Niet van toepassing.**

~~Op grond van de volgende overwegingen verklaart de taxateur de taxatieopdracht onafhankelijk uit te kunnen voeren:-;~~

- o hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, **wel / niet** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoedobject;
- Gebruik van het vastgoedobject;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

11. Honorarium en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium: **€ 450,--**

Overige kosten: **€ 15,60 (kadaster)**

Validatiekosten: **€ n.v.t.**

BTW: **€ 97,77**

Totaalbedrag: **€ 563,38**

=====

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk:

(maak een keuze uit één van de volgende keuzes:)

1. ~~Bij notarieel transport van het vastgoedobject~~

2. 30 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport

betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn **wel / niet** overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt. **Het voorschot bedraagt: Niet van toepassing.**

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, al dan niet binnen de bedenktijd, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: **€ 150,-- inclusief BTW.**

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever wanneer geen bedenktijd (meer) van toepassing is, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: **€ 150,-- inclusief BTW.**

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

12. Overige bepalingen

Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar:

www.fiu-nederland.nl.

Wbp

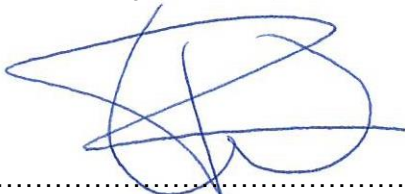
Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, en dat de gegevens omtrent het vastgoedobject inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de

verwerking van deze persoonsgegevens. Tevens hebben zij een melding hiervan gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf: Niet van toepassing.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend:

Handtekening taxatiebedrijf:



.....
Taxateur 1: **W.D.J. Roetert**

Datum: 01 - 11 - 2019

Handtekening opdrachtgever(s):

.....
Naam opdrachtgever 1: **mr. J. van der Hel**

Datum: 01 - 11 - 2019

Bijlage: Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (versie februari 2011)