

# 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

<b>1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>7</b>
1.1 Opdracht en Opdrachtgever	7
1.2 Taxateur	7
1.3 Peildatum en toestandsdatum	7
1.4 Gegevensbronnen	7
1.5 Disclaimer	8
<b>2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013</b>	<b>9</b>
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Eigendomssituatie	9
<b>3 WAARDERING</b>	<b>10</b>
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

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

# 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<sup>e</sup> t/m 5<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> partiële herziening). (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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 uit<sup>1</sup>:

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.

---

<sup>1</sup> 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 2014<sup>2</sup>. 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 aantrekken<sup>3</sup>.

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 economie<sup>4</sup>.

### 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.

---

<sup>2</sup> bron: NVM regioanalyse

<sup>3</sup> bron: sectorupdate ABN AMRO

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup>** plangebied.

### 3.4 Complexwaarde residueel

#### Uitgangspunten

Taxateur heeft van de gemeente Deventer het geconsolideerd exploitatieplan inclusief de 1<sup>e</sup> t/m de 5<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>** (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.

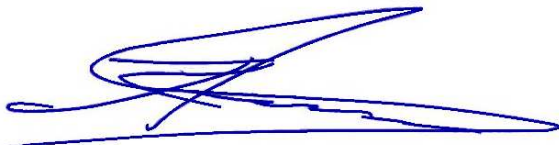
### 3.7 Inbrengwaarde

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



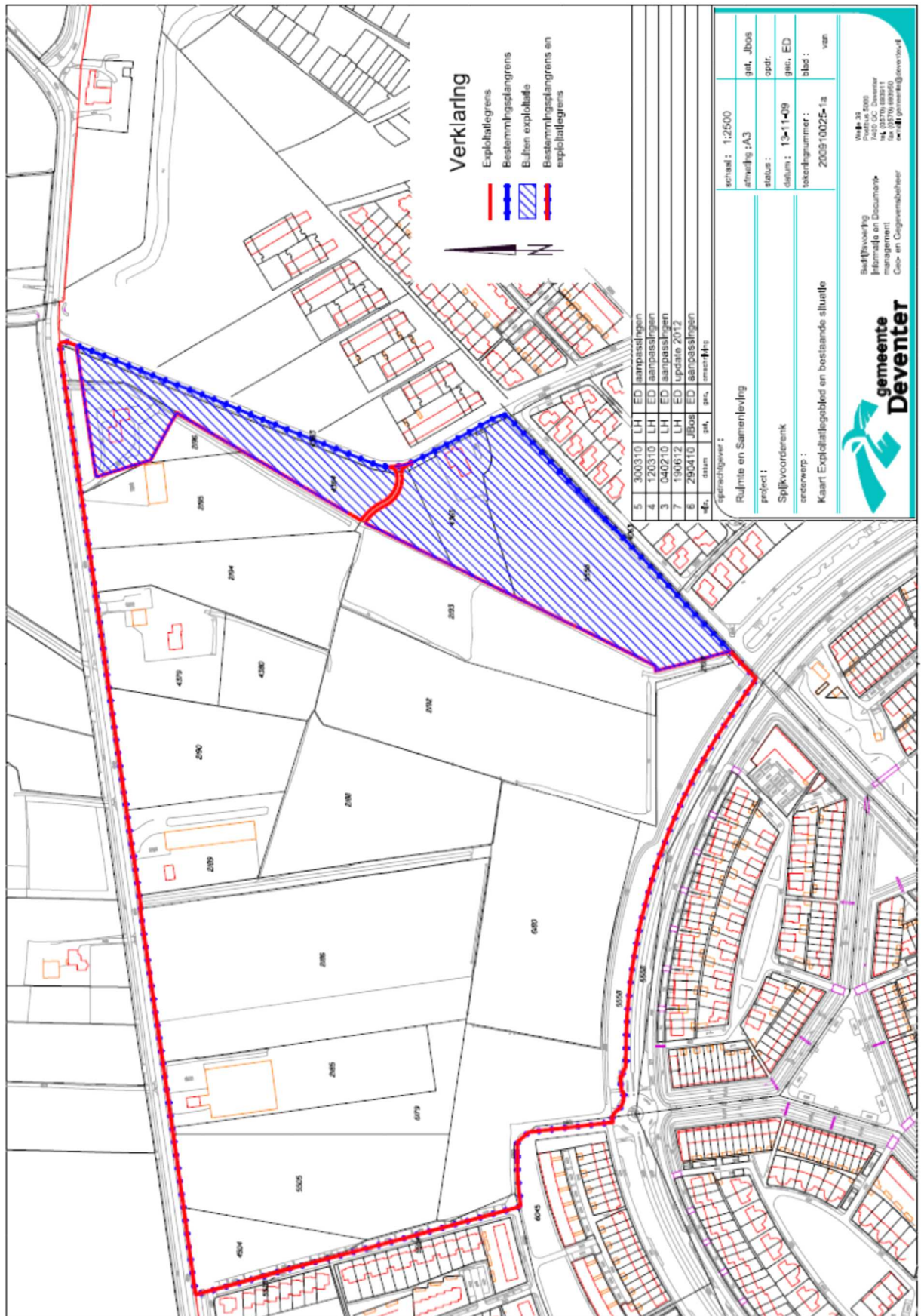




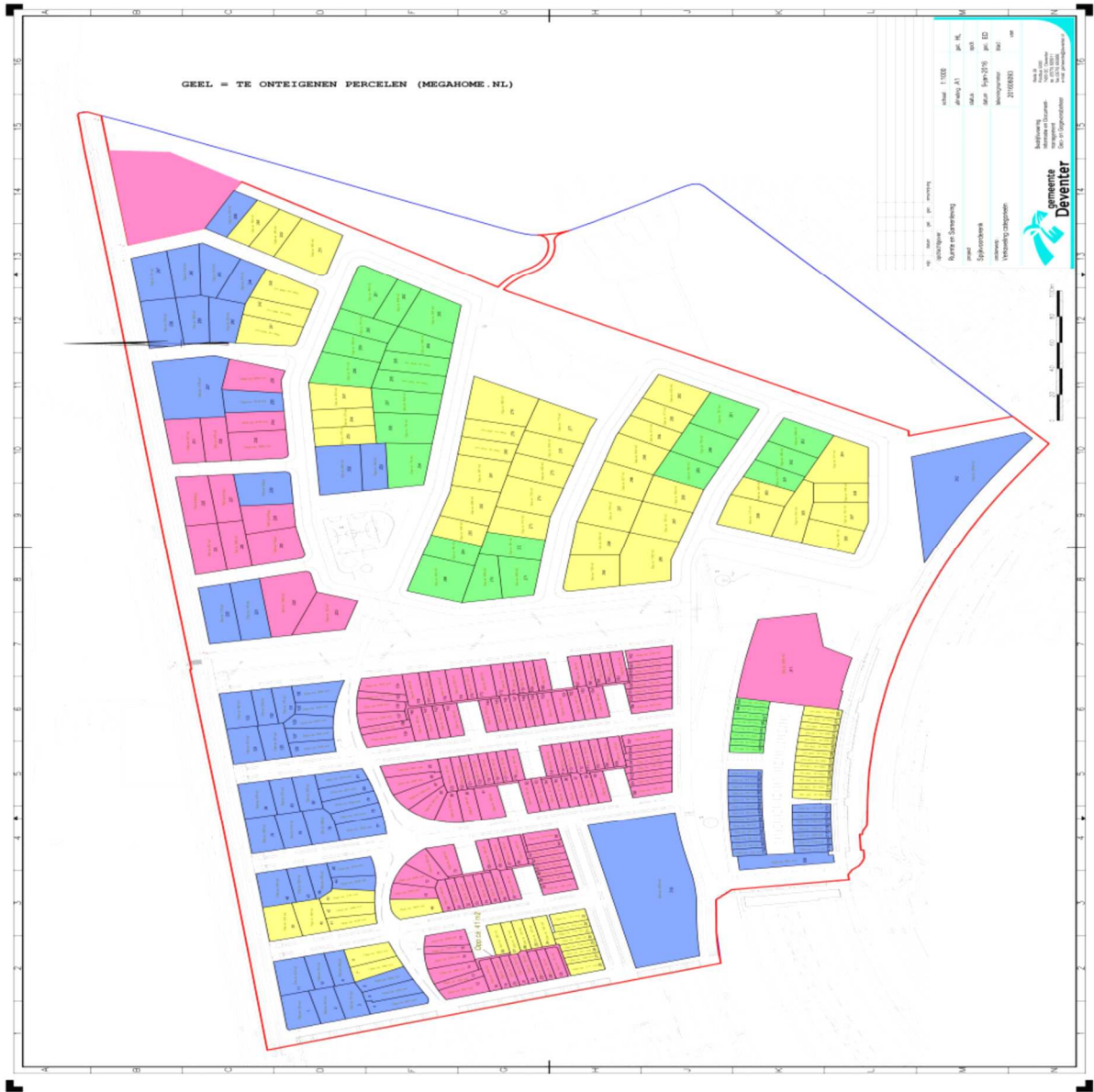


# Bijlage 2

# Kaart exploitatiegebied



# Bijlage 3 Kaart te onteigenen gronden



## Bijlage 4      Overzicht referentietransacties

nr aktenr	datum	plaats	straat	opp (ha)	€ totaal	€ per m <sup>2</sup>	toelichting
1 4 6211200054	30-10-2012	Schalkaar	Oerdijk	00 21 91	€ 87.092	€ 39,75	onteigening A.J. Jansen/ inschrijving vonnis
2 4 6146200047	11-5-2012	Schalkaar	Oerdijk	05 79 53	€ 2.303.632	€ 39,75	Levering openbare ruimte "Vijfhoek" door Megahome/ Rotij. Prijs betreft volledige schadeloosstelling ter voorkoming onteigening
3 4 6138700045	24-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	01 35 85	€ 239.242	€ 17,61	Levering gronden erven Wassink aan Megahome/ Rotij o.b.v. koopvk 1994
4 4 6138700016	23-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	03 01 29	€ 541.144	€ 17,96	Levering gronden fam. Jansen aan Megahome/ Rotij o.b.v. koopvk 1994
5 4 6100300082	6-1-2012	Apeldoorn	Malkschoten	00 15 00	€ 50.000	€ 33,33	erf en tuin
6 4 6247800072	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 05 00	€ 12.500	€ 25,00	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv woningbouw
7 4 6247800065	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 02 50	€ 5.000	€ 20,00	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv woningbouw
8 4 6260200166	27-2-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 20 07	€ 32.500	€ 16,19	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv 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		
<b>residuele waarde</b>		<b>€ 42,19</b>	

## 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>
<b>totaal exploitatiegebied</b>		<i>20 86 64</i>	<i>€ 9.356.765</i>	<i>€ 847.684</i>
				<b>€ 10.204.449</b>



# 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.