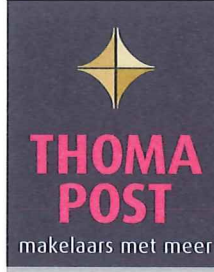


**Thoma Post Deventer**  
Mr. H.F. de Boerlaan 22  
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207  
deventer@thomapost.nl  
[www.thomapost.nl](http://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](mailto: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.

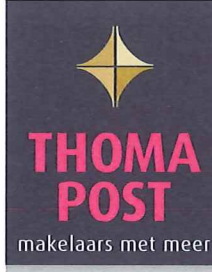
Vooropgesteld dat er in het kavelaanbod grote verschillen zitten en dat taxateur het logischer vindt per kavel te prijzen i.p.v. één uniforme prijs, kiest de gemeente voor één uitgifte prijs. De kleinste kavel van 239m<sup>2</sup> verschilt maar liefst 236m<sup>2</sup> van de grootste kavel van 475m<sup>2</sup>. 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](http://www.thomapost.nl)



NL42 ABNA 0547861818  
KvK 08117132  
BTW 812401992B01

De eenheidsprijs die voorheen gehanteerd werd van € 250,- per m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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