

**WAARDERING INBRENGWAARDE TEN  
BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN  
SPIJKVOORDERENK IN DE GEMEENTE  
DEVENTER  
(HERZIENING 2013)**

GEMEENTE DEVENTER

WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

**WAARDERING INBRENGWAARDE TEN  
BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN  
SPIJKVOORDERENK IN DE GEMEENTE  
DEVENTER  
(HERZIENING 2013)**

GEMEENTE DEVENTER  
WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

1 augustus 2013  
077232922:0.1 - Definitief  
B01012.213873.0100





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Aanleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1	Vaststelling exploitatieplan .....	3
1.2	Herziening 1 en 2 .....	3
1.3	Herziening 3 .....	3
<b>2</b>	<b>Uitgangspunten</b> .....	<b>5</b>
2.1	Opdrachtgever.....	5
2.2	Taxateur.....	5
2.3	Peildatum en toestandsdatum.....	5
2.4	Gegevensbronnen .....	5
2.5	Disclaimer .....	6
<b>3</b>	<b>Wijzigingen ten opzichte van 2012</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Waardering</b> .....	<b>9</b>
4.1	Afbakening waardebegrip .....	9
4.2	Waarderingsgrondslag.....	9
4.3	Complexwaarde Comparatief .....	10
4.3.1	Markt .....	10
4.3.2	Waardering .....	10
4.4	Complexwaarde Residueel.....	11
4.5	Weging residueel vs comparatief.....	12
4.6	Waarde huidig gebruik vs waarde toekomstig gebruik .....	12
4.7	Actualisatie schadeloosstelling .....	13
4.8	Inbrengwaarde .....	14
	<b>BIJLAGEN:</b> .....	<b>15</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Overzicht gronden en bijhorende oppervlaktes binnen exploitatiegebied</b> .....	<b>17</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Kaart exploitatiegebied en te onteigenen percelen</b> .....	<b>19</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Overzicht referentietransacties</b> .....	<b>21</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Residuele waardeberekening</b> .....	<b>23</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Raming inbrengwaarde per perceel</b> .....	<b>25</b>



# 1 Aanleiding

## 1.1 VASTSTELLING EXPLOITATIEPLAN

Op 27 oktober 2010 zijn het bestemmingsplan “Spijkvoorderenk” vastgesteld door de raad van de gemeente Deventer. Omdat op de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet alle gronden verworven waren en/ of het kostenverhaal nog niet volledig verzekerd was, heeft de gemeente samen met het bestemmingsplan ook het exploitatieplan “Spijkvoorderenk” vastgesteld. Een en ander zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro en verder.

Ten behoeve van dit exploitatieplan dient de gemeente ook de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen gronden en (te slopen) gebouwen vast te laten stellen. De gemeente heeft destijds aan ARCADIS verzocht om de inbrengwaarden te waarderen. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een taxatierapport genaamd “Waardering inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan Spijkvoorderenk in de gemeente Deventer”, gedateerd 2 november 2010.

## 1.2 HERZIENING 1 EN 2

In artikel 6.15 Wro is bepaald dat het exploitatieplan na inwerkingtreding minimaal een maal per jaar moet worden herzien. Het exploitatieplan “Spijkvoorderenk” is inmiddels twee maal herzien. De tweede herziening van het exploitatieplan de dato 12 december 2012 betrof een zogenaamde structurele herziening (herziening structurele onderdelen, zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 3 Wro). Ten behoeve hiervan heeft ARCADIS in opdracht van de gemeente Deventer op 10 juli 2012 de inbrengwaarden opnieuw gewaardeerd.

## 1.3 HERZIENING 3

Momenteel bereidt de gemeente de derde herziening van het exploitatieplan “Spijkvoorderenk” voor. Hierbij dienen ook de inbrengwaarden opnieuw vastgesteld te worden. De ten opzichte van de tweede herziening van het exploitatieplan gehanteerde uitgangspunten wijzigen volgens opgaaf van de gemeente op een aantal punten (bijvoorbeeld fasering, 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 derde herziening van het exploitatieplan “Spijkvoorderenk”.



# 2

## Uitgangspunten

### 2.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor het uitvoeren van de taxatie en het opstellen van dit taxatierapport is:

Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC te Deventer

Contactpersoon:  
Mevrouw K.S. van der Velden.

Hierna genoemd: opdrachtgever.

### 2.2 TAXATEUR

De taxatie is uitgevoerd door de heer ing. R. Timmer, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0990, expiratedatum 31 december 2015 en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.121.2855, expiratedatum 31 december 2016) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 63, 9400 AB te Assen.

### 2.3 PEILDATUM EN TOESTANDSDATUM

De peildatum van onderhavige taxatie is gesteld op de peildatum van de exploitatieopzet van de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk", te weten 1 juli 2013.

De gronden en opstallen zijn op 27 oktober 2010 ingebracht in het initiële exploitatieplan "Spijkvoorderenk". Naar de mening van ondergetekende dient daarom de waarde te worden bepaald naar de toestandsdatum de dato 27 oktober 2010.

### 2.4 GEGEVENSBRONNEN

- Een kaart van de gemeente Deventer met daarop de begrenzing van het exploitatiegebied "Spijkvoorderenk", opgesteld 5 januari 2010.
- Exploitatieplan "Spijkvoorderenk" 2<sup>e</sup> herziening, vastgesteld 12 december 2012.
- Een concept exploitatieopzet van de gemeente Deventer, ten behoeve van de derde herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderenk, versie 32, D.O., de dato juni 2013.



- Een overzicht van de eigendommen binnen het exploitatiegebied, excelbestand "Eigendommen.xlsx" de dato 14 juni 2013.
- Kadastrale uittreksels, in juni 2013 opgevraagd bij het Kadaster.
- Onteigeningsvonnis van 10 april 2013, verstrekt door de gemeente Deventer.
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving uit de periode 2012 tot en met mei 2013.

Omdat de uitgangspunten uit de rapportage "waardering inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan Spijkvoorderenk van de gemeente Deventer, herziening 2012" de dato 10 juli 2012 in hoofdzaak ongewijzigd blijven, is in overleg met de gemeente gekozen voor een minder uitgebreide rapportagevorm. Voor zover niet expliciet anders is vermeld, hebben de uitgangspunten en overwegingen zoals opgenomen in het hierboven aangehaalde taxatierapport uit 2012 ook betrekking op onderhavige rapportage.

## 2.5 DISCLAIMER

De taxatie is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateur heeft deze gegevens globaal gecheckt en gaan ervan uit dat deze volledig en correct zijn.

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 "Spijkvoorderenk".

Dit taxatierapport is op 28 juni 2013 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

# 3

## Wijzigingen ten opzichte van 2012

Naast de peildatum (zie hoofdstuk 2) is ook de eigendomssituatie ten opzichte van 2012 enigszins gewijzigd. Het betreft de onteigening van een perceel grond van A.J. Jansen.

Dit leidt er toe dat momenteel de gronden in handen van een tweetal partijen is, te weten:

- Megahome.nl/ Rotij Projecten BV 04 52 41 ha
- Gemeente Deventer 16.32.27 ha

Voor een gedetailleerd overzicht van alle gronden met bijbehorende oppervlakten behorende tot het exploitatiegebied wordt verwezen naar **bijlage 1** bij deze rapportage.

Daarnaast is de planeconomische opzet (exploitatieopzet) ten behoeve van de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" op een aantal onderdelen aangepast. Dit leidt tot een gewijzigd niveau van kosten en opbrengsten.



# 4 Waardering

## 4.1 AFBAKENING WAARDEBEGRIIP

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.

## 4.2 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 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 2** 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

## 4.3 COMPLEXWAARDE COMPARATIEF

### 4.3.1 MARKT

De marktomstandigheden in de tussenliggende periode (1 januari 2012 – 1 juli 2013) voor nieuwbouw woningen alsmede de woningmarkt in meer algemene zin zijn onverminderd slecht. Er heeft een verdere prijsdaling van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen plaatsgevonden. Ook de bouwproductie neemt nog steeds af.

Zo daalden landelijk de prijzen voor bestaande koopwoningen in een jaar tijd met 7,6 procent<sup>2</sup>. Voor Overijssel bedroeg de waardedaling zelfs iets meer: 7,9 procent<sup>3</sup>. De bouwkosten daalden daarentegen over 2012 met circa 5 procent<sup>4</sup>.

De vooruitzichten voor de woningmarkt zijn op korte termijn nog niet erg gunstig. De verkoop van woningen is in het eerste kwartaal van 2013 weer afgenomen ten opzichte van het jaar er voor<sup>5</sup>, waarbij de prijsafname in het dure (vrijstaande) segment (nog steeds) groter is dan in het goedkopere (tussenwoningen) segment. De verwachting is dat de woningmarkt niet aantrekt zolang er sprake is van slechte economische omstandigheden en toenemende werkloosheid. Stabilisatie van de prijzen (lees: de bodem in de woningmarkt) wordt niet eerder dan in 2014 verwacht. Wel wordt op de middellange termijn herstel van de woningmarkt verwacht.

Er is weinig tot geen handel in “warme gronden” bestemd voor toekomstige woningbouw. Incidenteel kopen gemeentes nog de laatste ontbrekende grond aan (zoals bijvoorbeeld in onderhavig plan Spijkvoorderenk) om tot afronding van plannen te kunnen komen. Nieuwbouwplannen worden door gemeenten in het hele land uitgefaseerd danwel worden nieuwbouwplannen geschrapt of verkleind.

### 4.3.2 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). Ondergetekende heeft de waarde allereerst bepaald op basis van de comparatieve methode. Er zijn enige marktgegevens beschikbaar, zowel binnen als in een ruimere regio buiten het plangebied. Een overzicht van referentietransacties is als **bijlage 3** bij dit rapport gevoegd.

#### Analyse markttransacties

De gemeente heeft ter voorkoming van onteigening een aantal gronden aangekocht (*transactie 2*) en een perceel grond daadwerkelijk onteigend (*transactie 1*). Deze transacties zijn belangrijk in relatie tot het bepalen van de marktwaarde.

Daarnaast heeft nog een tweetal transacties in het plangebied plaatsgevonden (transacties 3 en 4). Deze transacties zijn echter niet representatief en geven geen juist beeld van de marktwaarde van die gronden. Het betreft de afwikkeling van een tweetal koopovereenkomsten die al in 1994 zijn gesloten.

<sup>2</sup> bron: conjunctuurbericht CBS, 21 mei 2013

<sup>3</sup> bron: ontwikkeling prijzen koopwoningen jaar op jaar, Q1 2013, CBS

<sup>4</sup> bron: outputprijnsindex bouwkosten 2005-2012, CBS

<sup>5</sup> bron: Kwartaalbericht woningmarkt, juni 2013, Rabobank

Echter, naar de mening van ondergetekende mag bij het bepalen van de marktwaarde niet enkel en alleen worden gesteund en vertrouwd op de transacties binnen het plangebied. Ook dient gekeken te worden naar en meegewogen de omstandigheid dat de gemeente als potentiële koper wegvalt. Welke prijs zouden andere gegadigden naast de gemeente over hebben voor betreffende onroerende zaken? Ook meegewogen dient te worden het prijsniveau van andere, meer of minder vergelijkbare, transacties buiten het plangebied, plus de in de vorige paragraaf beschreven marktontwikkelingen.

De transacties 5 t/m 8 en dan met name *transacties 6 t/m 8* geven een beeld van wat kopers in de regio bereid zijn te betalen voor warme grond. Deze transacties zijn echter niet 1 op 1 vergelijkbaar met de situatie in Deventer, plangebied Spijkvoorderen. Immers het betreft hier transacties waar, naast een prijs, ook aanvullende voorwaarden overeen zijn gekomen die een potentieel waarde-effect hebben, zogenaamde meerwaardeclausules. Daarnaast gaat het hier om gronden waar nog geen concrete planologische voornemens/ kaders zijn voor woningbouw. Dit in tegenstelling tot het plangebied "Spijkvoorderen", waar het bestemmingsplan al onherroepelijk is, de benodigde verwervingen en onteigeningen al hebben plaatsgevonden en al kosten zijn gemaakt voor inrichting van het gebied.

Dit alles meewegende is de zogenaamde complexwaarde van de gronden in het plangebied "Spijkvoorderen" volgens ondergetekende per peildatum vast te stellen op **€ 35,00 per m<sup>2</sup>**.

#### 4.4 COMPLEXWAARDE RESIDUEEL

Ondergetekende heeft een exploitatieopzet de dato juni 2013 ontvangen van de gemeente Deventer. Op basis van deze exploitatieopzet is de residuele waarde bepaald.

De ontwikkelingen op de onroerend goedmarkt (zie paragraaf 4.3.1 "markt") hebben ook zijn weerslag op het plangebied "Spijkvoorderen". Dit is voor de gemeente Deventer mede aanleiding geweest om een aantal in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten bij te stellen. De uitkomsten van de residuele berekening verschillen daardoor aanzienlijk met die van vorig jaar. Dit heeft te maken met een aantal belangrijke correcties die de gemeente in de exploitatieopzet heeft doorgevoerd ten opzichte van vorig jaar. Het betreft met name:

- Daling uitgifteprijzen PO met 15 procent, gemiddeld overall 11 procent<sup>6</sup>.
- Opbrengstenstijging bijgesteld van 1% naar 0% per jaar.
- Fasering opgerekt. Einde exploitatie van 31 december 2017 naar 31 december 2020.
- Toename kosten met circa € 500.000.

De residueel bepaalde waarde is op basis hiervan door ondergetekende bepaald op **€ 24,50 per m<sup>2</sup>** (zie *bijlage 4*).

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. De marktomstandigheden zijn uiterst onzeker. Dat betekent ook dat de kans aanwezig is dat zich nog tegenvallers voordoen, maar op termijn zijn (ook) meevallers zeker niet uitgesloten.

<sup>6</sup> Bron: Grondprijzenbrief 2013, gemeente Deventer

Bovenstaande geeft naar de mening van ondergetekende echter wel aan dat de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen onder druk staat. Dit heeft consequenties voor de waarde van zogenaamde ruwe bouwgrond. De residuele berekening is echter ook het resultaat van een groot aantal variabelen en daarmee zijn de uitkomsten van de residuele berekening niet altijd even betrouwbaar.

#### 4.5 WEGING RESIDUEEL VS COMPARATIEF

De markt voor woningbouw is onzeker. Op basis hiervan heeft de gemeente een aantal (forse) bijstellingen in de exploitatieopzet gedaan. Dit leidt tot een fors lagere residueel bepaalde complexwaarde dan in 2012. Door deze onzekerheden is de markt voor nieuwbouwwoningen lastig te voorspellen. Meer tegenvallers zijn niet uitgesloten, maar er zijn ook voorzichtige tekenen dat de markt over enkele jaren weer wat gaat aantrekken. Naar het oordeel van de taxateur is het hierdoor risicovol om aan de residueel bepaalde waarde veel gewicht toe te kennen. Er dient ook goed gekeken te worden naar de uitkomsten van de compatief bepaalde complexwaarde

Er wordt in de regio momenteel bijna geen grond voor toekomstige woningbouw (ruwe bouwgrond) verhandeld. Er zijn slechts enkele transacties. Deze transacties zijn bovendien niet zonder meer vergelijkbaar met de situatie in het gebied Spijkvoorderenk. Wel heeft in het plangebied zelf een aantal transacties plaatsgevonden. 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.

Transacties in de regio en ook de residuele waardeberekening laten echter zien dat het prijsniveau van deze transacties (*transactie 1 en 2 uit bijlage 3*) niet zonder meer overgenomen kan worden bij bepaling van de complexwaarde.

Ondergetekende komt op basis van bovenstaande tot de conclusie dat het gerechtvaardigd is om de marktwaarde vast te stellen op € 35,00 per m<sup>2</sup>, conform de bepaalde comparatief bepaalde complexwaarde voor ruwe bouwgrond.

#### 4.6 WAARDE HUIDIG GEBRUIK VS WAARDE TOEKOMSTIG GEBRUIK

Binnen het exploitatiegebied bevindt zich een aantal bebouwde objecten. Voor deze objecten dient de waarde bij huidig gebruik en bestemming (huidige gebruikswaarde) bepaald te worden. Vervolgens dient afgewogen te worden welke waarde voor deze objecten de hoogste waarde oplevert (complexwaarde of huidige gebruikswaarde).

Het gaat om de volgende bebouwde objecten waaraan de volgende waarde op basis van huidig gebruik en overgangsrechtelijke (agrarische danwel woon-)bestemming is toegekend. De waardering geschiedt per toestandsdatum 27 oktober 2010 doch per peildatum 1 juli 2013. Het juist bepalen van deze waarde is complex, mede omdat inmiddels verwerving door de gemeente heeft plaatsgevonden en het lastig is de exacte situatie per toestandsdatum terug te halen. Ondergetekende heeft er daarom voor gekozen om de waarde van deze objecten te indexeren ten opzichte van de vorige waardering uit 2012.

Voor de indexering heeft ondergetekende gekeken naar actuele cijfers en kengetallen die hierover zijn gepubliceerd. Zie hiervoor ook het beschrevene in paragraaf 4.3.1 "markt". Daarbij dient onderscheid gemaakt worden in bedrijven en woningen.

Voor woningen gaat ondergetekende uit van een waardedaling van circa 10 procent. Voor bedrijfsmatig onroerend goed geldt een andere benadering. Voor agrarisch onroerend goed (stal, manege) is een min of meer lineaire afschrijving gerechtvaardigd. De afschrijving/ waardedaling bedraagt voor deze objecten circa 5 procent. Voor Oerdijk 114a (bedrijf v/m G.J. Jansen) kan de waardecorrectie worden benaderd door de kapitalisatiefactor aan te passen. Ondergetekende is van mening dat een aanpassing van factor 10,5 naar factor 9 gezien de aard en ligging van het object en de huidige marktomstandigheden gerechtvaardigd is.

Dit leidt tot het navolgende resultaat:

Object	Kad.nr(s)	Opp (ha)	Waarde (huidig gebruik)
Oerdijk 112A (woning met bedrijf/ stal)	Deventer L 2189	00.66.75	€ 369.000
Oerdijk 112C (woning met bedrijf/ manege)	Deventer L 2185	01.00.90	€ 988.000
Oerdijk 114 (woning met monumentale schuur)	Deventer L 4379	00.70.48	€ 450.000
Oerdijk 114A (bedrijf)	Deventer L 2195 (ged)	0.37.45	€ 430.000
Oerdijk 114A (grond bij woning)	Deventer L 2196 (ged)	0.14.08	€ 49.280
<b>Totaal</b>		<b>2.89.66</b>	<b>€ 2.286.280</b>

#### 4.7 ACTUALISATIE SCHADELOOSSTELLING

Voor een aantal objecten is in het exploitatieplan aangegeven dat zij op basis van volledige schadeloosstelling verworven zijn c.q. worden. De volledige schadeloosstelling geldt voor deze objecten als inbrengwaarde. Het is echter, net als de bebouwde objecten, 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 een op een overgenomen dienen te worden. Deze schaden kunnen als kosten worden geactiveerd onder artikel 6.2.3 lid c Bro. Hiermee wordt ook aangesloten op eerder hierover gepubliceerde vakliteratuur<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> "Leidraad inbrengwaarde" van F.H. de Bruijne en T.A. te Winkel, uitgave Instituut voor Bouwrecht (IBR Cahiers) 2010



#### 4.8 INBRENGWAARDE

Alles meegenomen leidt dit tot een totale inbrengwaarde van:	€ 9.264.570,--.
--	-----------------

Voor een gedetailleerde inbrengwaardenraming per perceel wordt verwezen naar *bijlage 5*.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Apeldoorn op 1 augustus 2013.



Ing. R. Timmer RT

## BIJLAGEN:



## Bijlage 1

# Overzicht gronden en bijhorende oppervlaktes binnen exploitatiegebied.



Bijlage 1: overzicht gronden en oppervlakten exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)
Deventer	L	2193	01 41 05	01 41 05	01 06 73 Gemeente Deventer 00 34 32 Mega/Rotij
Deventer	L	2194	01 04 90	01 04 90	00 24 31 Gemeente Deventer 00 34 37 Mega/Rotij 00 46 22 Gemeente Deventer
Deventer	L	2188	01 35 85	01 35 85	00 61 28 Gemeente Deventer 00 74 57 Mega/Rotij
Deventer	L	2196	00 58 20	00 25 36	00 04 91 Gemeente Deventer 00 06 37 Mega/Rotij 00 14 08 Gemeente Deventer
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 37 45 Gemeente Deventer 00 35 01 Gemeente Deventer 00 32 44 Mega/Rotij
Deventer	L	5557	02 71 10	02 71 10	00 25 72 MegaRotij
	nw L	6179			00 55 00 Gemeente Deventer
	nw L	6180			01 90 38 Gemeente Deventer
Deventer	L	2185	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer
Deventer	L	2186	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer
Deventer	L	2189	00 66 75	00 66 75	Gemeente Deventer
Deventer	L	2190	00 99 80	00 99 80	Gemeente Deventer
Deventer	L	4363	00 39 86	00 00 66	Gemeente Deventer
Deventer	L	4364	00 82 06	00 04 63	Gemeente Deventer
Deventer	L	4379	00 70 48	00 70 48	Gemeente Deventer
Deventer	L	4504	00 46 93	00 46 93	Gemeente Deventer
Deventer	L	5504	00 75 16	00 08 60	Gemeente Deventer
Deventer	L	5528	00 20 64	00 01 43	Gemeente Deventer
Deventer	L	5558	03 98 36	02 00 97	Gemeente Deventer
Deventer	L	6045	01 03 59	00 03 60	Gemeente Deventer
Deventer	L	2192	02 12 70	02 12 70	00 68 17 Gemeente Deventer 01 44 53 Mega/Rotij
Deventer	L	4380	00 48 17	00 48 17	00 15 72 Gemeente Deventer 00 32 45 Mega/Rotij
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 67 64 Mega/Rotij 00 71 16 Gemeente Deventer
<b>Totaal</b>				<b>20 84 68</b>	



## Bijlage 2

# Kaart exploitatiegebied en te onteigenen percelen









## Bijlage 3

# Overzicht referentietransacties



### Bijlage 3- 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



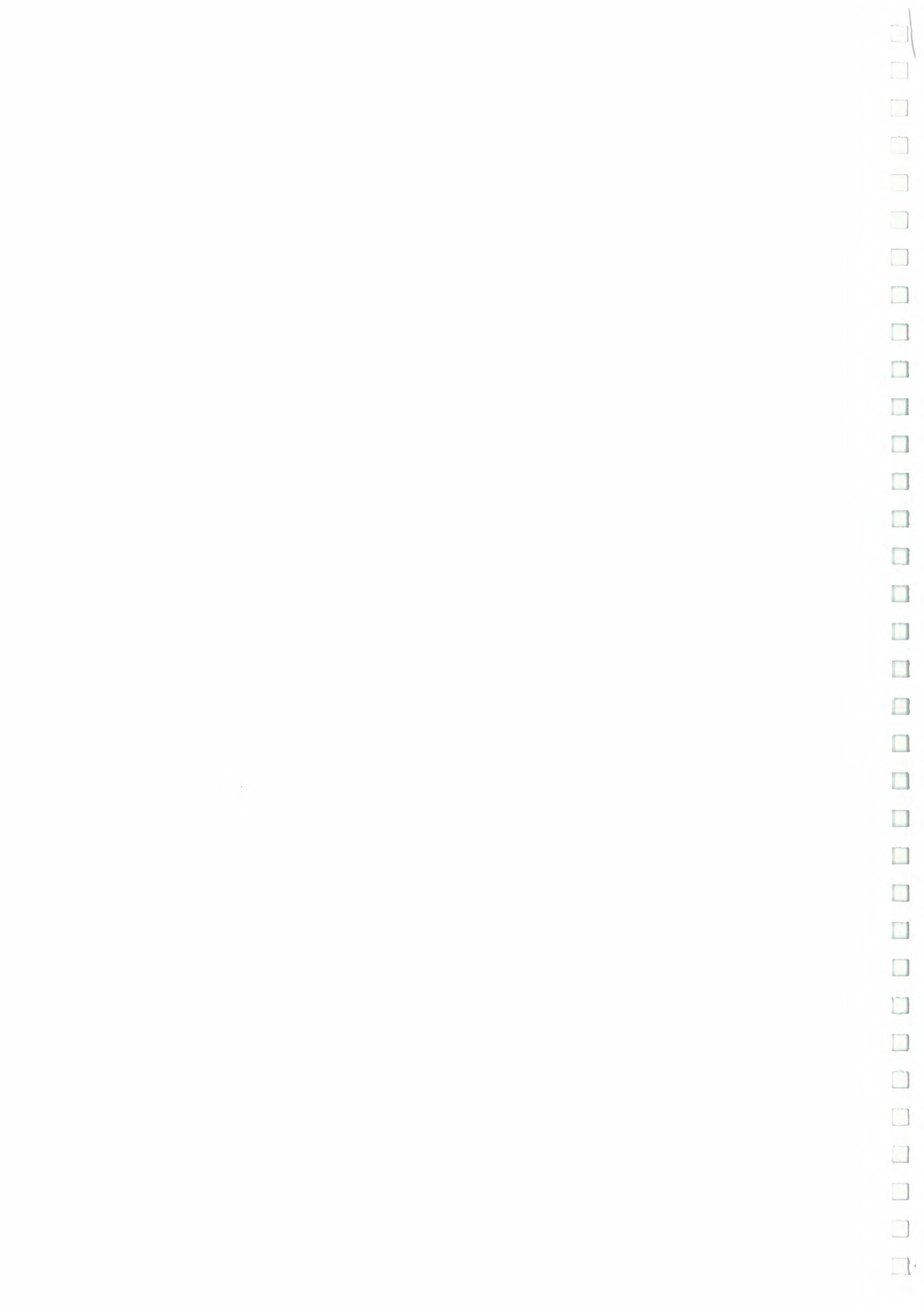
## Bijlage 4

# Residuele waardeberekening





soort	opp	bedrag	toelichting
Opbrengst totaal		€ 21.132.642	conform exploitatieopzet
Kosten totaal		€ 23.489.947	conform exploitatieopzet
af: inbrengwaarde		€ 9.737.000	conform exploitatieopzet
bij: wrd huidige bestemming		€ 2.286.280	rode cellen (totalen)
bij: voll.schadeloosstelling		€ 695.720	rode cellen (totalen)
totaal residu		€ 4.397.695	
opp exploitatiegebied	20 84 68		
af: opp. objecten par. 4.6	02 89 66		
resteert tbv residuele waardering	17 95 02		
<b>residuele waarde</b>		<b>€ 24,50</b>	



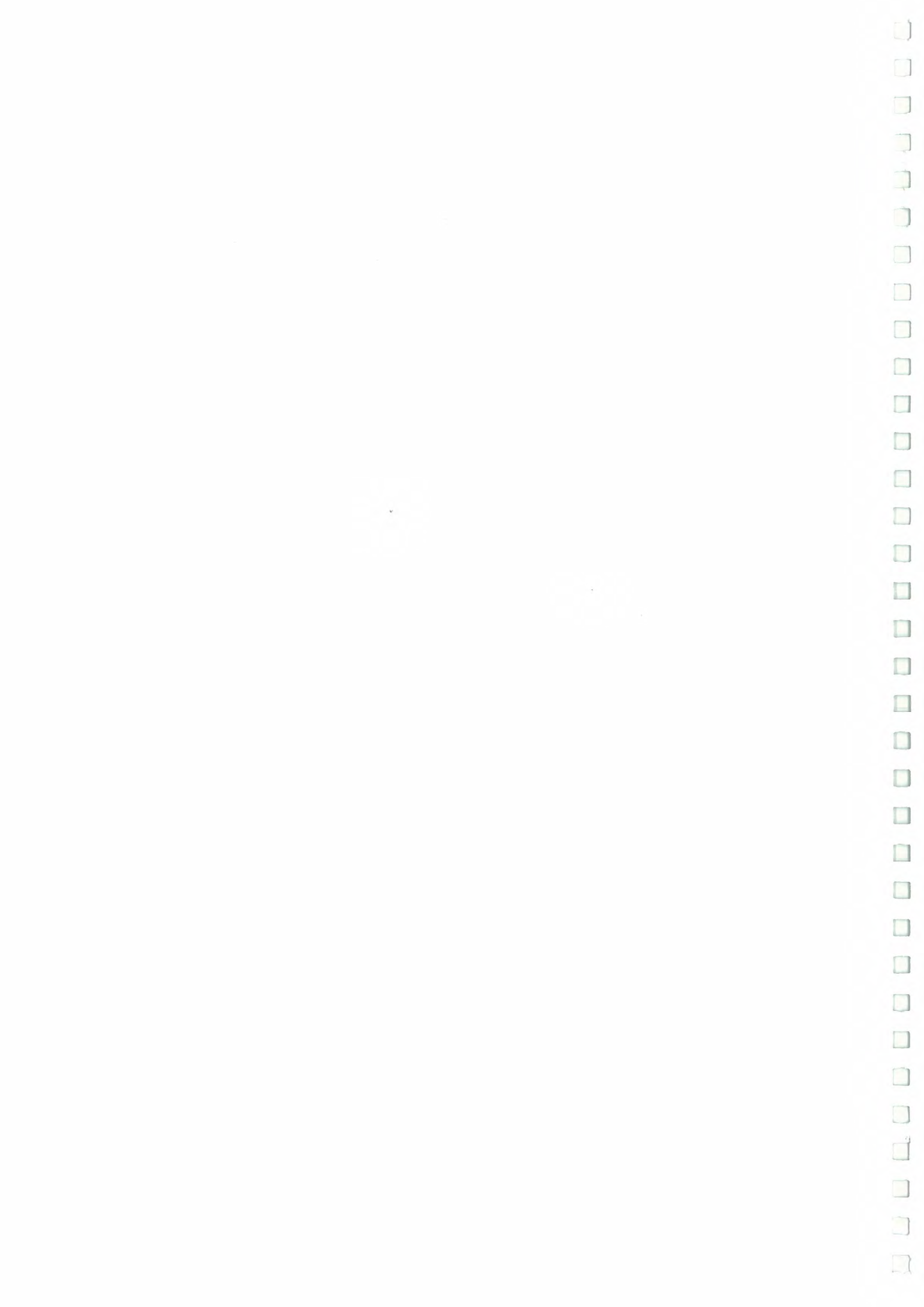
## Bijlage 5

# Raming inbrengwaarde per perceel



kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)	werk.wrd	aanv. Schade	inbrengwrđ totaal
Deventer	L	<b>2193</b>	01 41 05	01 41 05	01 06 73 Gemeente Deventer	€ 373.555	€	373.555
					00 34 32 Mega/Rotlj	€ 120.120	€	120.120
Deventer	L	<b>2194</b>	01 04 90	01 04 90	00 24 31 Gemeente Deventer	€ 85.085	€	85.085
					00 34 37 Mega/Rotlj	€ 120.295	€	120.295
					00 46 22 Gemeente Deventer	€ 161.770	€ 10.000	171.770
Deventer	L	<b>2188</b>	01 35 85	01 35 85	00 61 28 Gemeente Deventer	€ 214.480	€	214.480
					00 74 57 Mega/Rotlj	€ 260.995	€	260.995
Deventer	L	<b>2196</b>	00 58 20	00 25 36	00 04 91 Gemeente Deventer	€ 17.185	€	17.185
					00 06 37 Mega/Rotlj	€ 22.295	€	22.295
					00 14 08 Gemeente Deventer	€ 49.280	€ 119.720	169.000
Deventer	L	<b>2195</b>	01 04 90	01 04 90	00 37 45 Gemeente Deventer	€ 430.000	€ 138.000	€ 568.000
					00 35 01 Gemeente Deventer	€ 122.535	€	122.535
					00 32 44 Mega/Rotlj	€ 113.540	€	113.540
Deventer	L	<b>5557</b>	02 71 10	02 71 10	00 25 72 Mega/Rotlj	€ 90.020	€	90.020
	nw L	<b>6179</b>			00 55 00 Gemeente Deventer	€ 192.500	€	192.500
	nw L	<b>6180</b>			01 90 38 Gemeente Deventer	€ 666.330	€	€ 666.330
Deventer	L	<b>2185</b>	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer	€ 988.000	€ 428.000	€ 1.416.000
Deventer	L	<b>2186</b>	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer	€ 1.039.850	€	€ 1.039.850
Deventer	L	<b>2189</b>	00 66 75	00 66 75	Gemeente Deventer	€ 369.000	€	€ 369.000
Deventer	L	<b>2190</b>	00 99 80	00 99 80	Gemeente Deventer	€ 349.300	€	€ 349.300
Deventer	L	<b>4363</b>	00 39 86	00 00 66	Gemeente Deventer	€ 2.310	€	€ 2.310
Deventer	L	<b>4364</b>	00 82 06	00 04 63	Gemeente Deventer	€ 16.205	€	€ 16.205
Deventer	L	<b>4379</b>	00 70 48	00 70 48	Gemeente Deventer	€ 450.000	€	€ 450.000
Deventer	L	<b>4504</b>	00 46 93	00 46 93	Gemeente Deventer	€ 164.255	€	€ 164.255
Deventer	L	<b>5504</b>	00 75 16	00 08 60	Gemeente Deventer	€ 30.100	€	€ 30.100
Deventer	L	<b>5528</b>	00 20 64	00 01 43	Gemeente Deventer	€ 5.005	€	€ 5.005
Deventer	L	<b>5558</b>	03 98 36	02 00 97	Gemeente Deventer	€ 703.395	€	€ 703.395
Deventer	L	<b>6045</b>	01 03 59	00 03 60	Gemeente Deventer	€ 12.600	€	€ 12.600
Deventer	L	<b>2192</b>	02 12 70	02 12 70	00 68 17 Gemeente Deventer	€ 238.595	€	€ 238.595
					01 44 53 Mega/Rotlj	€ 505.855	€	€ 505.855
Deventer	L	<b>4380</b>	00 48 17	00 48 17	00 15 72 Gemeente Deventer	€ 55.020	€	€ 55.020
					00 32 45 Mega/Rotlj	€ 113.575	€	€ 113.575
Deventer	L	<b>5505</b>	01 38 80	01 38 80	00 67 64 Mega/Rotlj	€ 236.740	€	€ 236.740
					00 71 16 Gemeente Deventer	€ 249.060	€	€ 249.060
<b>Totaal</b>			<b>20 84 68</b>			<b>€ 8.568.850</b>	€ 695.720	<b>€ 9.264.570</b>

opp	per eigenaar: eigenaar	inbrengwrđ
16 32 27	Gemeente Deventer	€ 7.681.135
04 52 41	MegaRotlj	€ 1.583.435
20 84 68		€ 9.264.570



[www.arcadis.nl](http://www.arcadis.nl)