

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

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

Onderwerp: Deventer, Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde 2018
Onze referentie: 079777433 A
Projectnummer: C05025
Datum: 7 maart 2018

Geachte mevrouw Ter Veer,

Op 27 februari 2018 verzocht u Arcadis de inbrengwaarde van het exploitatieplan Vijfde Hoek te Deventer te herzien naar de peildatum van 1 januari 2018.

Het exploitatieplan Vijfde Hoek was vastgesteld op 27 oktober 2010. Dat is de toestandsdatum waarnaar de taxatie van de inbrengwaarde bepaald dient te worden. Periodiek is het exploitatieplan herzien, onlangs in 2016 naar de peildatum 1 januari 2016.

Sinds de vorige herziening in 2016 hebben enkele structurele wijzigingen plaatsgevonden.

- De sociale woningbouw ten oosten van de school wordt iets anders verkaveld (andere beukmaat en gestapeld woningen net op een andere plek), waarbij ook de parkeeroplossing iets wijzigt. De stedenbouwkundige filosofie blijft overeind.
- Het weggetje door het "landje van niets" (uitsteekseltje aan de westzijde van het plangebied) verschuift met enkele meters.

Hoewel deze wijzigingen van structurele aard zijn, zijn deze dusdanig beperkt dat deze geen invloed hebben op de plankosten, de grondopbrengsten en de onderlinge verhouding van de toegekende gewichten.

Voor het actualiseren van de inbrengwaarde kan dan ook worden volstaan met een indexatie naar de nieuwe peildatum.

In 2016 heeft Arcadis de inbrengwaarden herzien vanwege wijziging in de exploitatieopzet, fasering en voornemen tot onteigening naar de peildatum 1 januari 2016. Deze herziene inbrengwaarden dienen dan ook als basis voor de indexatie naar de nieuwe peildatum van 1 januari 2018.



Register-Taxateur



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

Op basis van gepubliceerde CPI cijfers, zie bijlage, bedraagt de inflatie over de periode 1 januari 2016 naar 1 januari 2017 gemiddeld 0,32%.

De inflatie over 2017 is bepaald op 1,39%.

De inbrengwaarde was op 1 januari 2016 totaal € 10.204.449 en wordt na indexatie op 1 januari 2018:

$€ 10.204.449 * 1,0032 * 1,0139 = € 10.379.399.$

Een en ander onderverdeeld zoals in de bijlage vermeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar genoegen geadviseerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Arcadis Nederland B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik van Hassel', written over a light blue horizontal line.

Ing. P.W.E.M. van Hassel
Register-taxateur / Vastgoedadviseur

Contactpersoon: Ing. P.W.E.M. van Hassel
E-mail: erik.vanhassel@arcadis.com
Telefoon: +31 (0)6 2706 1818

Bijlage

- Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde

Deventer

Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'

Inbrengwaarde overzicht

Peildatum 1 januari 2016

Hertaxatie

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

Deventer

Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'

Inbrengwaarde overzicht

Peildatum 1 januari 2018

Indexatie

CPI

1,714%

Partij	Omschrijving	Opp	Bedrag	Aanv. Schade	Totaal
Gemeente	Vergoed obv huidige gebruik Oerdijk 112A Oerdijk 112C Oerdijk 114 Oerdijk 114A bedrijf Oerdijk 114A woning totaal	02 89 91	€ 2.572.553	€ 771.581	€ 3.344.134
	overige grond (complexwaarde)	13 54 72	€ 5.236.195		€ 5.236.195
Rotij		01 48 89	€ 575.482		€ 575.482
Mega		02 93 12	€ 1.132.952	€ 90.636	€ 1.223.589
Totaal exploitatiegebied		20 86 64	€ 9.517.182	€ 862.218	€ 10.379.399

Historische inflatie CPI	
CPI Nederland 2017	1,39%
CPI Nederland 2016	0,32%
CPI Nederland 2015	0,64%
CPI Nederland 2014	0,98%
CPI Nederland 2013	2,53%
CPI Nederland 2012	2,47%
CPI Nederland 2011	2,34%
CPI Nederland 2010	1,28%
CPI Nederland 2009	1,19%
CPI Nederland 2008	2,49%
CPI Nederland 2007	1,61%
CPI Nederland 2006	1,17%
CPI Nederland 2005	1,67%
CPI Nederland 2004	1,24%
CPI Nederland 2003	2,11%
CPI Nederland 2002	3,29%
CPI Nederland 2001	4,16%
CPI Nederland 2000	2,31%

BRON:

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