

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

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mw. B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Datum:
Deventer, 4 oktober 2017

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: Taxatie Kavels de Vijfde Hoek / Spijkvoorderhout.

Geachte mevrouw Kocak,

De Vijfhoek nadert zijn voltooiing. Circa 20 jaar geleden namen de eerste bewoners in deze nieuwbouwwijk hun intrek. Nu, in 2017 worden de laatste vrije plekken voor wonen ingenomen door mensen die zelf (laten) bouwen en hier hun wooncarriere voortzetten.

In opdracht van de gemeente Deventer heeft ondergetekende het deelgebied "De Vijfde Hoek" en specifiek Spijkvoorderhout onder de loep genomen. Hier worden particuliere kavels uitgegeven deels op gemeentegrond en deels op grond van diverse ontwikkelaars. De vraag is een actuele- en marktconforme vierkante meter prijs en uitgifte prijs te formuleren. De wens is deze op korte termijn aan te leveren.

Ondergetekende heeft de locatie recent bezocht en een impressie is bij deze rapportage gevoegd. Het betreft een wijk aan de rand van de Vijfhoek tussen de Leonard Springerlaan en de Oerdijk. Het gebied ligt in een groen stuk nabij een basisschool, een buurtwinkelcentrum en diverse uitvalswegen. De Vijfhoek als geheel heeft zijn waarde in de afgelopen twee decennia al ruimschoots bewezen. Veel starters, jonge gezinnen, maar ook senioren vonden hier een prima woonplek. Opvallend is de verhuismigratie c.q. doorstroming binnen de Vijfhoek. Het beste bewijs dat men hier graag woont.

Er is in de afgelopen jaren regelmatig een mogelijkheid geweest binnen de Vijfhoek zelf te bouwen. Er zijn meerdere deelgebieden waar de verkoop van vrije sector kavels een succes is geweest. Het meest tot de verbeelding spreekt "het Graveland" waar in eerste instantie 120 kavels snel van eigenaar wisselden. Het gebied "Spijkvoorderhout" omvat 88 kavels en is één van de grootste deelgebieden met kavels naast de genoemde wijk "het Graveland".

Het beeldkwaliteitsplan is groen van opzet, zowel aan de randen van de wijk als in de wijk is veel aandacht voor groen. De wegenstructuur is ruim van opzet en het geheel benadert de villawijk-achtige setting van "het Graveland". De gewenste bebouwing heeft invloeden van 20-er en 30-er jaren bouwstijlen. Op basis van de eerste woningen die aan de rand van de Oerdijk gerealiseerd zijn, valt op dat hier geen sprake is van een "standaard" nieuwbouwwijk. De woningen hebben een fraai karakter, een mooi volume en het geheel straalt klasse uit.

Ook de verkaveling, van 450m² tot circa 1.000m² biedt voor elk wat wils. De huidige situatie is dat 26 kavels aangeboden en verkocht zijn door de gemeente, een negental kavels door Megahome en 4 kavels door Roosdom Tijhuis. Momenteel worden er via Ten Hag nog een aantal kavels ter verkoop aangeboden, waarvan er enkele zijn verkocht, onder optie zijn of nog beschikbaar zijn.

De woningmarkt bevindt zich momenteel in een opwaartse spiraal. Er heeft een herstel plaatsgevonden na de crisisjaren en je kunt stellen dat we in Deventer weer richting prijsniveau gaan van voor de crisis. De vraag naar woningen in zijn algemeenheid is groter dan het aanbod. Er vindt een zekere vorm van stagnatie plaats in alle segmenten van de markt, waardoor de doorstroming in gevaar komt. Mede vanwege het stilvallen van nieuwbouw in de crisisjaren en het weer langzaam opgang komen van deze activiteiten. We zien een voorzichtig herstel in kavelverkoop. Eikendal, maar ook andere kleinere nieuwbouwprojecten met kavels kunnen zich in een hernieuwde belangstelling verheugen. Als het economisch klimaat en de rentestand blijven zoals ze zijn, lijkt er voorlopig geen kentering te komen in de marktsituatie.

Ten aanzien van de getaxeerde waardes het volgende. We hebben rekening gehouden met de ligging in het plan ten opzichte van groenvoorzieningen, de Oerdijk, het geplande speelterreintje en zonligging. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de huidige bouw-weg een permanent karakter krijgt of niet, is het goed te vermelden dat de taxateur er van uit is gegaan dat deze weg bij realisatie van deze woonwijk niet meer door gemotoriseerd verkeer zal worden gebruikt. Inmiddels ben ik gaarne bereid desgewenst een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
Register Makelaar.







**THOMA
POST**

makelaars met meer

Prijzen kavels De Vijfde Hoek

Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m2 incl. Btw	Grondprijs
Blok 1			
220	772	€ 315	€ 243.180
221	748	€ 315	€ 235.620
222	1086	€ 280	€ 304.080
223	722	€ 310	€ 223.820
Blok 2			
224	657	€ 315	€ 206.955
225	658	€ 315	€ 207.270
226	509	€ 350	€ 178.150
227	510	€ 350	€ 178.500
228	714	€ 310	€ 221.340
229	570	€ 310	€ 176.700
230	739	€ 310	€ 229.090
Blok 3			
231	637	€ 315	€ 200.655
232	476	€ 350	€ 166.600
233	683	€ 315	€ 215.145
234	476	€ 350	€ 166.600
235	519	€ 350	€ 181.650
236	650	€ 315	€ 204.750
237	1679	€ 220	€ 369.380
Blok 4			
238	704	€ 315	€ 221.760
239	585	€ 315	€ 184.275
240	559	€ 315	€ 176.085
241	629	€ 315	€ 198.135
242	492	€ 350	€ 172.200
243	658	€ 315	€ 207.270
244	511	€ 315	€ 160.965
245	610	€ 310	€ 189.100
246	618	€ 315	€ 194.670
247	701	€ 315	€ 220.815
Blok 5			
248	474	€ 350	€ 165.900
249	465	€ 350	€ 162.750
250	495	€ 350	€ 173.250
251	962	€ 310	€ 298.220
Blok 6			
252	883	€ 290	€ 256.070
253	496	€ 330	€ 163.680
254	739	€ 290	€ 214.310
255	470	€ 350	€ 164.500
256	470	€ 350	€ 164.500
257	603	€ 320	€ 192.960
258	751	€ 310	€ 232.810
259	558	€ 330	€ 184.140
260	512	€ 335	€ 171.520



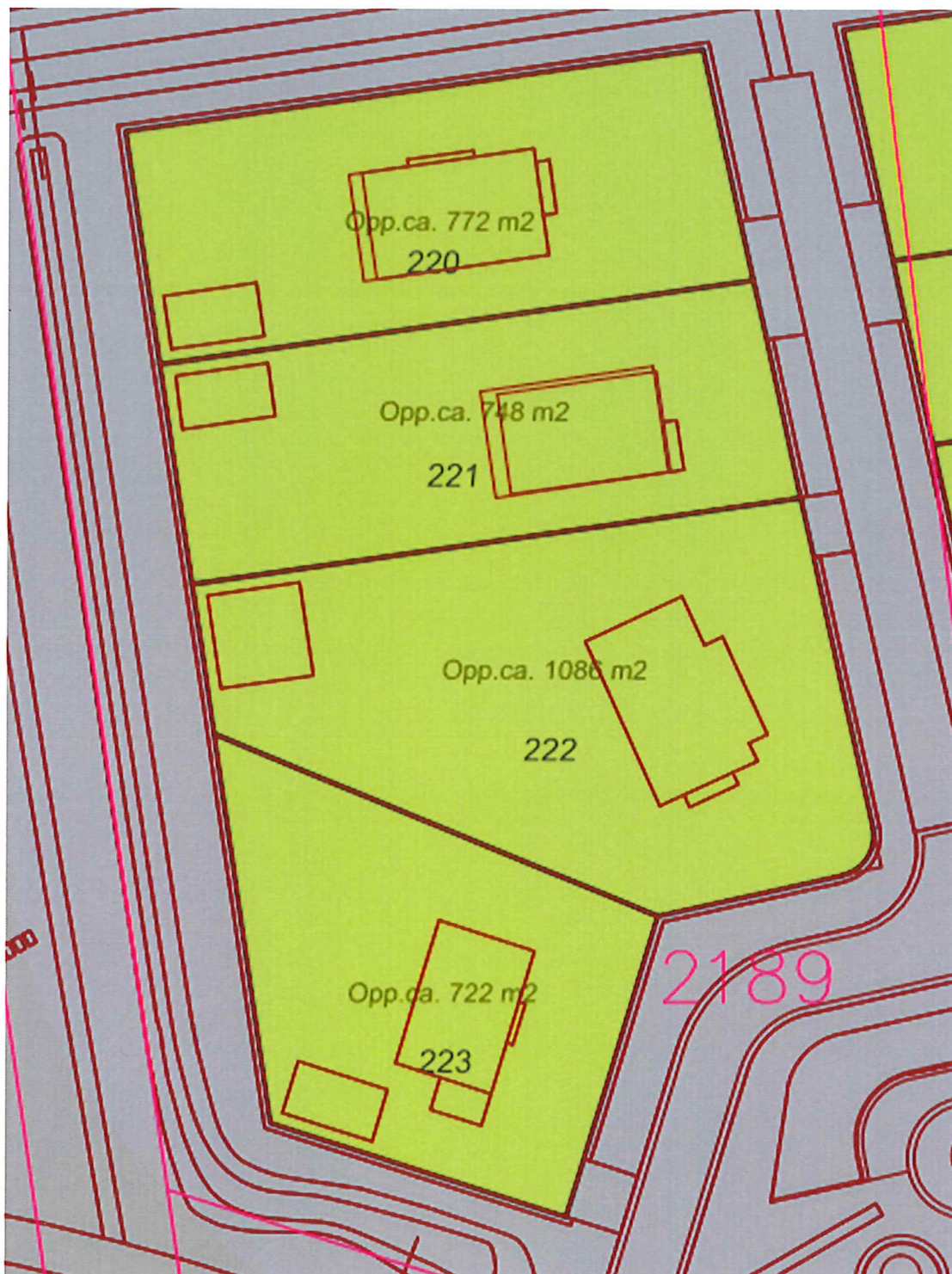


**THOMA
POST**

makelaars met meer

261	749	€	320	€ 239.680
262	484	€	350	€ 169.400
263	855	€	310	€ 265.050
264	546	€	335	€ 182.910
265	524	€	335	€ 175.540
266	549	€	335	€ 183.915
267	644	€	315	€ 202.860
268	754	€	310	€ 233.740
Blok 7				
269	893	€	290	€ 258.970
270	573	€	315	€ 180.495
271	608	€	300	€ 182.400
272	566	€	315	€ 178.290
273	614	€	315	€ 193.410
274	753	€	310	€ 233.430
275	590	€	315	€ 185.850
276	604	€	315	€ 190.260
277	775	€	320	€ 248.000
278	995	€	310	€ 308.450
279	459	€	350	€ 160.650
280	432	€	350	€ 151.200
281	691	€	315	€ 217.665
282	698	€	310	€ 216.380
283	455	€	335	€ 152.425
284	468	€	335	€ 156.780
Blok 8				
285	761	€	300	€ 228.300
286	1020	€	285	€ 290.700
287	700	€	310	€ 217.000
288	583	€	315	€ 183.645
289	582	€	315	€ 183.330
290	709	€	310	€ 219.790
291	767	€	320	€ 245.440
292	630	€	325	€ 204.750
293	473	€	350	€ 165.550
294	472	€	350	€ 165.200
295	654	€	315	€ 206.010
296	637	€	315	€ 200.655
297	754	€	310	€ 233.740
298	636	€	310	€ 197.160
Blok 9				
299	747	€	300	€ 224.100
300	426	€	350	€ 149.100
301	416	€	350	€ 145.600
302	486	€	340	€ 165.240
303	596	€	325	€ 193.700
304	915	€	290	€ 265.350
305	632	€	310	€ 195.920
306	587	€	320	€ 187.840
307	552	€	325	€ 179.400
308	448	€	350	€ 156.800





Blok 2



Blok 3





Blok 5



Blok 6







