



Exploitatieplan

Deest-Zuid



Ontwerpexploitatieplan Deest-Zuid

*Behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
Deest-Zuid 2023*

Werkorganisatie Druten-Wijchen

24 november 2023

CONCEPT

IMRO-CODE: NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2302

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	
Vaststelling	

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Deest-Zuid	1
1. Inleiding.....	2
De ontwikkeling Deest-Zuid	2
Doel exploitatieplan	2
Leeswijzer	3
2. Toelichting exploitatie(plan)gebied	5
2.1 Het exploitatie(plan)gebied Deest-Zuid	5
2.2 Relatie planologische maatregel	5
2.3 De exploitatieplangrens	6
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	7
3. Omschrijving werken en werkzaamheden	10
3.1 Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	10
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied	10
4. De exploitatieopzet	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Parameters	12
4.3 Ruimtegebruik.....	13
4.4 Programma.....	14
4.5 Fasering.....	15
4.6 Kosten	16
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Deest-Zuid.....	17
4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1)	17
4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)	18
4.6.4 Planschade.....	18
4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1).....	18
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	18
4.6.7 Plankosten (categorie 1).....	18
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)	19
4.7 Opbrengsten	19
4.8 Exploitatieopzet	21
4.8.1 Gewogen basiseenheden	21
4.8.2 Exploitatiebijdrage	21
4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar.....	22
5. Herziening en afrekening	24
5.1 Jaarlijkse herziening	24
5.2 Eindafrekening.....	24
6. Rechtsbescherming exploitatieplan.....	26
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Deest-Zuid	26
6.2 Zienswijzen.....	26
Deel 2 Regels exploitatieplan Deest-Zuid.....	26

BIJLAGEN

- 1 **Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Deest-Zuid**
- 2 **Kaart Exploitatieplangebied**
- 3 **Kaart Eigendomssituatie Deest-Zuid**
- 4 **Kaart Ruimtegebruik**
- 5 **Concept- Rapportage Taxatie inbrengwaarde d.d. 14 december 2023**
- 6 **Uitdraai Plankostenscan**
- 7 **Berekening gewogen basiseenheden**
- 8 **Kaart Woningbouwprogramma per eigenaar**
- 9 **VNG Inkoopvoorwaarden gemeente Druten**
- 10 **Handboek Inrichting Openbare Ruime Werkorganisatie Druten- Wijchen d.d. 7 maart 2023**
- 11 **Masterplan Deest-Zuid**

CONCEPT

CONCEPT

1. Inleiding

1.1 De ontwikkeling Deest-Zuid

Voor het gebied Deest Zuid is in 2022 een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie is vervolgens uitgewerkt tot een Masterplan. Het uiteindelijke doel van het Masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te ontwikkelen voor 355 woningen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners vrij en plezierig kunnen wonen. Het groenblauwe raamwerk vormt het kader waarbinnen de bouwvelden liggen.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Druten, ten zuiden van de kern Deest. Op afbeelding 1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Deest globaal weergegeven.

Afbeelding 1 Ligging plangebied Deest-Zuid



1.2 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

1.3 Plangebied Deest-Zuid

Binnen het plangebied 'Deest-Zuid' is circa 54,6% van de gronden in eigendom van de gemeente Druten De overige gronden, 45,4%, zijn in eigendom van derden. Voor deze laatste categorie zijn wel reeds onderhandelingen gevoerd, echter deze hebben nog niet tot een koopovereenkomst geresulteerd. De gemeente Druten is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van deze percelen.

Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de grondeigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- c. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten in het geval van zelfrealisatie.

1.4 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Deest-Zuid' opgenomen.

CONCEPT

2. Exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied Deest-Zuid

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Jan van Weliestraat in het noorden, de Vriezeweg in het oosten, de Van Heemstraweg in het zuiden en de Grotestraat aan de westzijde. Het betreft de kadastrale percelen Gemeente Druten, sectie E, perceelsnummers 123, 124, 661, 712, 726, 736, 737, 760, 763, 765, 780, 781 en 782. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 16,4 hectare.

Afbeelding 2 Plangebied Deest-Zuid (globaal)

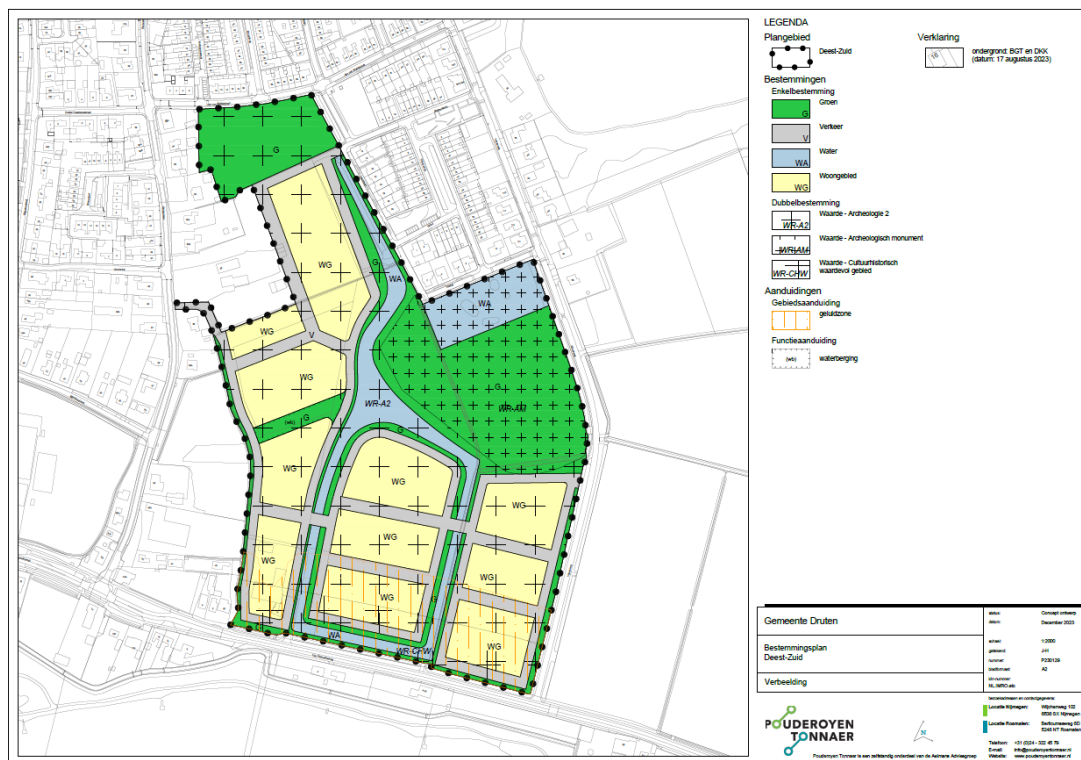


2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023'. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het plangebied krijgt met het vaststellen van het bestemmingsplan een definitief planologisch kader (directe bouwtitel). Afbeelding 3 geeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weer. Deze verbeelding is tevens als bijlage 1 Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan onderdeel van dit exploitatieplan.

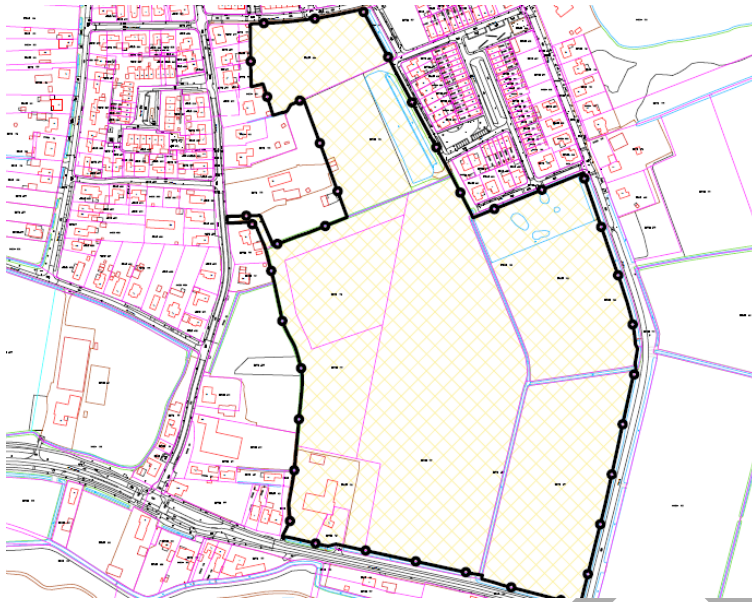
Afbeelding 3 Verbeelding Deest-Zuid 2023



2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het exploitatieplangebied 'Deest-Zuid' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied gelijk is aan de grens van het bestemmingsplangebied.

Afbeelding 4 Exploitatieplangebied Deest-Zuid



De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangebied Deest-Zuid', opgenomen in bijlage 2 welke onderdeel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is circa 54,6% van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Druten. Voor 2,7% van de overige gronden in het plangebied geldt dat deze wel onderdeel uitmaken van het plangebied, maar dat deze niet zullen worden aangekocht door de gemeente. De resterende 42,7% zijn in eigendom van derden en dienen nog door de gemeente worden aangekocht. De kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 3.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar aangegeven. Op afbeelding 4 zijn de grondposities binnen het exploitatieplangebied weergegeven

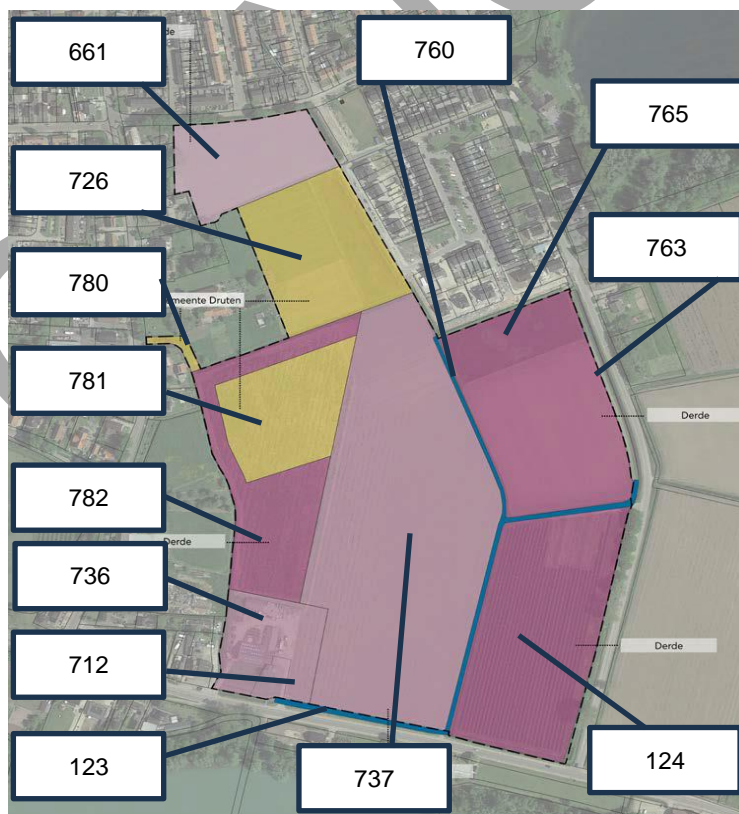
Tabel 1 Eigendomssituatie

Kadastraal perceel	Eigenaar	m ²	Aandeel
123	Waterschap (niet aankopen)	2.570	1,57%
124	Gemeente Druten	25.470	15,52%
661	Particulier 1	10.580	6,45%
712	Particulier 2	975	0,59%
726	Gemeente Druten	15.000	9,14%
736	Particulier 2	7.500	4,57%
737	Particulier 2	50.995	31,08%
760	Waterschap (niet aankopen)	625	0,38%
763	Waterschap (niet aankopen)	1.245	0,76%
765	Gemeente Druten	24.104	14,69%
780	Gemeente Druten	525	0,32%
781	Gemeente Druten	11.010	6,71%
782	Gemeente Druten	13.465	8,21%
TOTAAL		164.064	100 %

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente.

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden met uitzondering van de gronden welke in eigendom zijn bij het Waterschap (nummers 123, 760 en 763), te verwerven.

Afbeelding 5 – Eigendomsposities Deest-Zuid



De kaart 'Eigendomsituatie Deest-Zuid' met daarop de eigendomssituatie binnen het exploitatieplangebied 'Deest-Zuid' is opgenomen in bijlage 3.

CONCEPT

3. Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van de woningen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, installaties en gebouwen voor duurzame energie en warmte voorzieningen, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten conform de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het gemeentelijke "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" d.d. 7 maart 2023. Voornoemd handboek is als bijlage 10 bij dit exploitatieplan gevoegd.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen;

aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.

- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Een en ander conform de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het gemeentelijke "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" d.d. 7 maart 2023. Voornoemd handboek is als bijlage 10 bij dit exploitatieplan gevoegd.

CONCEPT

4. De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig ontwerpexploitatieplan, 1 januari 2023. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023'.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht, waarbij ingevolge de Wro het uitgangspunt is dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten

behoefte van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- rente : 1,05%
- inflatiecijfer kosten : 2,50%
- inflatiecijfer plankosten : 2,50%
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,50%
- prijspeildatum : 1 januari 2023

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van graslanden / agrarische gronden en een agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een woongebied. Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Deest Zuid 2023' en Masterplan Deest-Duid 2023.

Het ruimtegebruik is weergegeven in afbeelding 6. De afbeelding geeft weer wat het gewenste eindbeeld van het plangebied is. De kaart 'Ruimtegebruik' is opgenomen in bijlage 4.







Afbeelding 6 Ruimtegebruik Deest-Zuid



De aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen 'Uitgeefbaar Wonen' (grijs), 'Verkeer' (geel, rood en oranje), 'Groen' (groen) en 'Water' (blauw). Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het plan te maken krijgen.

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer, de kleuren in de kolom "legenda" komen overeen met de gebruikte kleuren in afbeelding 6.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	legenda	Oppervlakte m ²	Aandeel
Uitgeefbaar		60.967	37,16%
Verkeer		22.160	13,51%
Parkeren		2.250	1,37%
Voetpad		4.855	2,96%
Groen		53.138	32,39%
Water		20.694	12,61%
Totaal		164.064	100%

4.4 Programma

Het plan ziet in totaal op de realisatie van 355 woningen. Het te realiseren woningbouwprogramma bestaat voor 28% uit appartementen en 72% grondgebonden woningen. Op afbeelding 7 is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 7 Stedenbouwkundige opzet Deest-Zuid



In onderstaande tabel 3 is het te realiseren woningbouwprogramma nader gespecificeerd.

Tabel 3. Woningbouwprogramma in het exploitatieplan

Woningtype	Categorie	Aantal	Aandeel
Appartement SH	Sociale huur	45	12,65%
Appartement GK-KS	Goedkope koop	16	4,52%
Appartement GK	Goedkope koop	22	6,33%
Appartement MH	Middeldure Huur	16	4,52%
Eengezinswoning SH	Sociale huur	47	13,25%
Eengezinswoning GK-KS	Goedkope koop	24	6,63%
Eengezinswoning GK	Goedkope koop	16	4,52%
Eengezinswoning BK	Betaalbare koop	50	14,16%
2/1 kap woning	Dure koop	43	12,05%
Vrijstaande woning	Dure koop	55	15,36%
Vrije kavel	Dure koop	21	6,02%
Totaal		355	100%

4.5 Fasering

Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 (Eigendomsituatie) is 45,4% van de gronden binnen het exploitatieplangebied in eigendom van derden, waarbij het agrarisch bedrijf, aan de Van Heemstraweg, nog in gebruik is als bedrijf met woning. Vanwege deze eigendomssituatie en de aanwezigheid van het bedrijf is het niet mogelijk het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen.

Voor de realisatie van het plangebied 'Deest-Zuid' wordt nu uitgegaan van een termijn van 10 jaar. De bouw en inrichting van het plangebied wordt in vier fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf 2024. Op basis van de huidige inzichten wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de globale fasering zoals weergegeven op afbeelding 8

Afbeelding 8 Fasering plangebied Deest-Zuid



4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 5 opgenomen.

Tabel 5. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Deest-Zuid

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Deest-Zuid zijn per onderdeel opgenomen in tabel 6. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2023.

Tabel 6. Specificering kosten (nominaal)

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	€ 9.178.395,-
Sloopwerken	€ 100.000,-
Planschade	€ 150.000,-
Onderzoekskosten en sanering	€ 69.025,-
Bouw- en woonrijpmaken	€ 10.355.461,-
Plankosten (obv plankostenscan VROM, 2023)	€ 2.752.952,-
Planstructurele elementen (categorie 1/2of 3)	€ 0,-
Niet-verrekenbare B.T.W.	€ 0,-
Rentekosten	
Totaal	€ 22.605.834,-

4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een concept-taxatie van 14 december 2023. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

Het concept-rapport Taxatie inbrengwaarde Deest-Zuid van Tiede Rentmeester/Taxateur d.d. 14 december 2023, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het planexploitatiegebied bevinden zich buiten 1 te slopen woning met bijgebouwen geen andere te slopen opstallen. De geraamde sloopkosten voor deze woning met bijgebouwen bedragen € 100.000,-.

4.6.4 Planschade

Op dit moment is een stelpost opgenomen voor eventuele planschade vergoedingen van € 150.000,-. Bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan zal een uitgebreide planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. De kosten zijn geraamd op € 69.025,-.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Druten. Deze ramingen zijn gebaseerd op het grondgebruik uit het Masterplan Deest-Zuid. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 5.022.657,-.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 5.332.804,-.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 7. In bijlage 6 is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 7. Overzicht plankosten 2023

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	€ 12.553,-
Stedenbouw	€ 235.720,-
Ruimtelijke ordening	€ 159.910,-
Civiele techniek	€ 1.424.360,-
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 52.822,-
Communicatie	€ 0,-
Management	€ 602.076,-
Planeconomie	€ 265.512,-
Totaal	€ 2.752.962,-

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Aan het exploitatieplangebied Deest-Zuid zijn geen kosten voor bovenwijkse voorzieningen of maatregelen toegerekend.

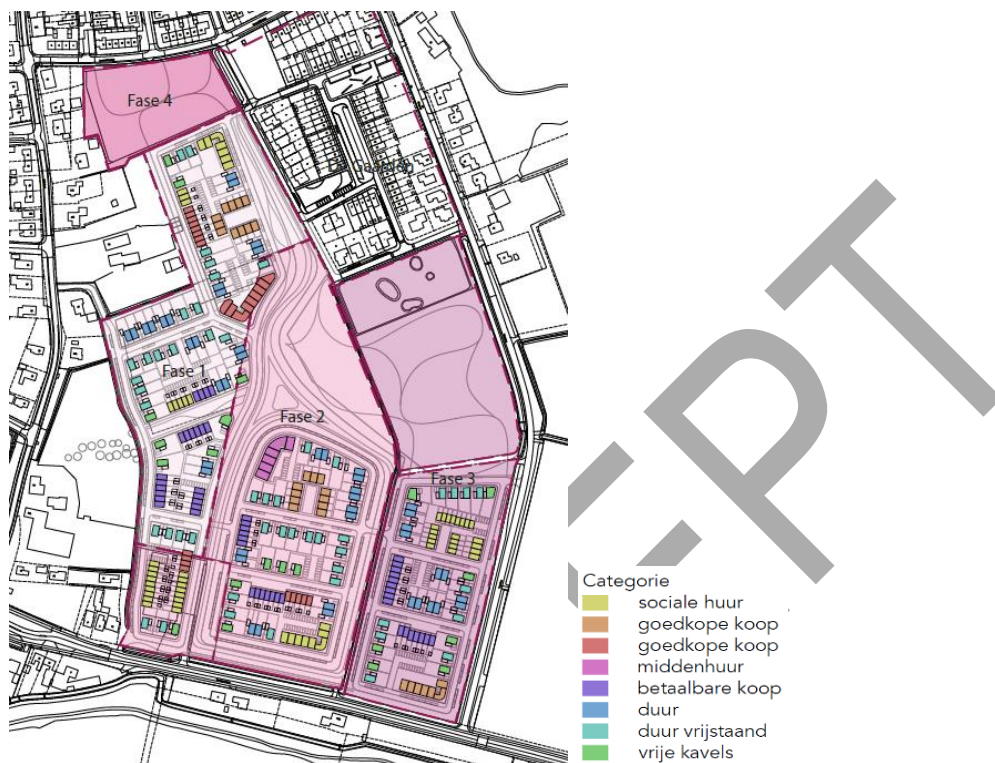
4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van Tiede Rentmeester/Taxateur d.d. 14 december 2023.

Afbeelding 9 Verkaveling en woningbouwprogramma



Tabel 8 geeft de geraamde opbrengsten per eenheid van het woningbouwprogramma in het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 8. Geraamde opbrengsten Deest-Zuid

Type	Aantal	Grondwaarde
app sociaal huur <808LL	45	€ 21.147
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22	€ 21.553
app goedkope koop 200<250 kLL	16	€ 63.768
app middenhuur <1000	16	€ 50.168
egw sociale huur	47	€ 26.131
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	€ 5.001
egw goedkope koop 200<250 k	16	€ 46.324
egw betaalbare koop 250<300 k	50	€ 56.596
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	€ 83.876
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	€ 89.606
vrije kavels	21	€ 185.950
Totaal programma	355	€ 58.050

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is het woningtype 'Eengezinswoning GK' op '1' gezet. De overige woningtypen worden hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 348. De berekening is opgenomen in bijlage 7.

Tabel 9. Gewogen eenheden

Type	Aantal	Weging	Gewogen Eenheden
app sociaal huur <808LL	45	0,46	21
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22	0,47	10
app goedkope koop 200<250 kLL	16	1,38	22
app middenhuur <1000	16	1,08	17
egw sociale huur	47	0,56	27
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	0,11	3
egw goedkope koop 200<250 k	16	1,00	16
egw betaalbare koop 250<300 k	50	1,22	61
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	1,81	78
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	1,93	106
vrije kavels	21	4,01	84
Totaal programma	355	1,25	445

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping.

Uit tabel 10 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde, met € @@@,-, overschrijden

Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tabel 10. Berekening Marco-aftopping

Berekening Macro-aftopping	
Totaal kosten	€ 23.262.392
Te verhalen kosten	€ 23.262.392
Drempel opbrengsten	€ 21.047.271
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 21.047.271

Tenslotte worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied 'Deest-Zuid' bedraagt € @@@,- op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

Berekening Exploitatie bijdrage per gewogen basiseenheid	
Totaal kosten	€ 23.262.392
Te verhalen kosten	€ 23.262.392
Drempel opbrengsten	€ 21.047.271
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 21.047.271
Gewogen basiseenheden (Contante Waarde)	454,35
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	€ 46.324

4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid uit de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' heeft een directe bouwtitel; 'Woongebied'. De uiteindelijke te betalen exploitatiebijdrage is afhankelijk van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen op deze gronden. De bruto exploitatiebijdrage is op basis van de verkaveling en programma, zoals weergegeven op afbeelding 9, wel indicatief aan te geven. In tabel 12 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven. De inbrengwaarde en kosten die een grondeigenaar zelf maakt worden nog in mindering gebracht van de berekende bruto exploitatiebijdrage. Op basis

van het nu voorliggende verkavelingsvoorstel blijkt dat op de gronden van het Waterschap, perceelnummers 123, 760, 763, en de gronden van Particulier 2, perceel 661, geen woningen zijn geprojecteerd. Derhalve geldt voor deze eigenaren dat geen exploitatiebijdrage wordt berekend. In tabel 12 zijn de resultaten voor de overige particuliere grondeigenaren opgenomen.

Tabel 12 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

Type	Particulier 2			Totaal	Weging	Gewogen
	Perceel 712	Perceel 736	Perceel 737			
app sociaal huur <808LL	-	-	24	24	0,46	11
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	-	-	-	-	0,47	-
app goedkope koop 200<250 kLL	-	-	-	-	1,38	-
app middenhuur <1000	-	-	16	16	1,08	17
egw sociale huur	-	17	-	17	0,56	10
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	-	-	12	12	0,11	1
egw goedkope koop 200<250 k	-	3	5	8	1,00	8
egw betaalbare koop 250<300 k	-	-	13	13	1,22	16
egw dure koop >355 k 2 kapper	-	-	14	14	1,81	25
egw dure koop >355 k vrijstaand	-	3	18	21	1,93	41
vrije kavels	1	-	6	7	4,01	28
Totaal programma	1	23	108	132	1,19	157
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseen €						46.324
Exploitatiebijdrage Particulier 2						€ 7.278.445

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5. Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1

Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

CONCEPT

6. Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is .

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Deest-Zuid

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van @@ tot en met @@ ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplan WEL/GEEN zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

PM

DEEL 2 Regels exploitatieplan Deest-Zuid

CONCEPT

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023, vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatieplangebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het Exploitatieplangebied.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaargebied in het exploitatieplangebied.

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omfattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Masterplan Deest-Zuid, versie 1.1 - d.d. 26.09.2023 (bijlage 11)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte, d.d. 7 maart 2023 (Bijlage 10).

Hierbij maakt het Masterplan Deest-Zuid onderdeel uit van het ontwerp-exploitatieplan voor zover deze ziet op de inrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

- 1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door Exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:

- a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
 - b. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.
- 3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
 - 4 Zodra de Werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
 - 5 Het Voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
 - 6 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen Werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
 - 7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Druten ter zake als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van Werken, werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en, werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.
- 3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 3) en aan het bestemmingsplan Deest-Zuid en het bepaalde in dit exploitatieplan.

- 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Druten ter zake als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
 - b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
 - c. De VNG Inkoopvoorwaarden gemeente Druten. De nota is opgenomen in bijlage 9.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 5.
- 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht het beheer van het

- 2 Openbaar gebied aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde Inrichtingsplan en Bestekken.
- 3 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 7 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als '**Regels exploitatieplan Deest-Zuid**'

Bijlage 1 Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Deest-Zuid

CONCEPT

Bijlage 2: Kaart Exploitatieplangebied

CONCEPT

Bijlage 3 Kaart Eigendomssituatie Deest-Zuid

CONCEPT

Bijlage 4 Kaart Ruimtegebruik

CONCEPT

Bijlage 5 Rapportage Taxatie inbrengwaarde

CONCEPT

Bijlage 6 Uitdraai Plankostenscan

CONCEPT

Bijlage 7 Berekening gewogen basiseenheden

CONCEPT

Bijlage 8 Kaart Woningbouwprogramma per eigenaar

CONCEPT

CONCEPT

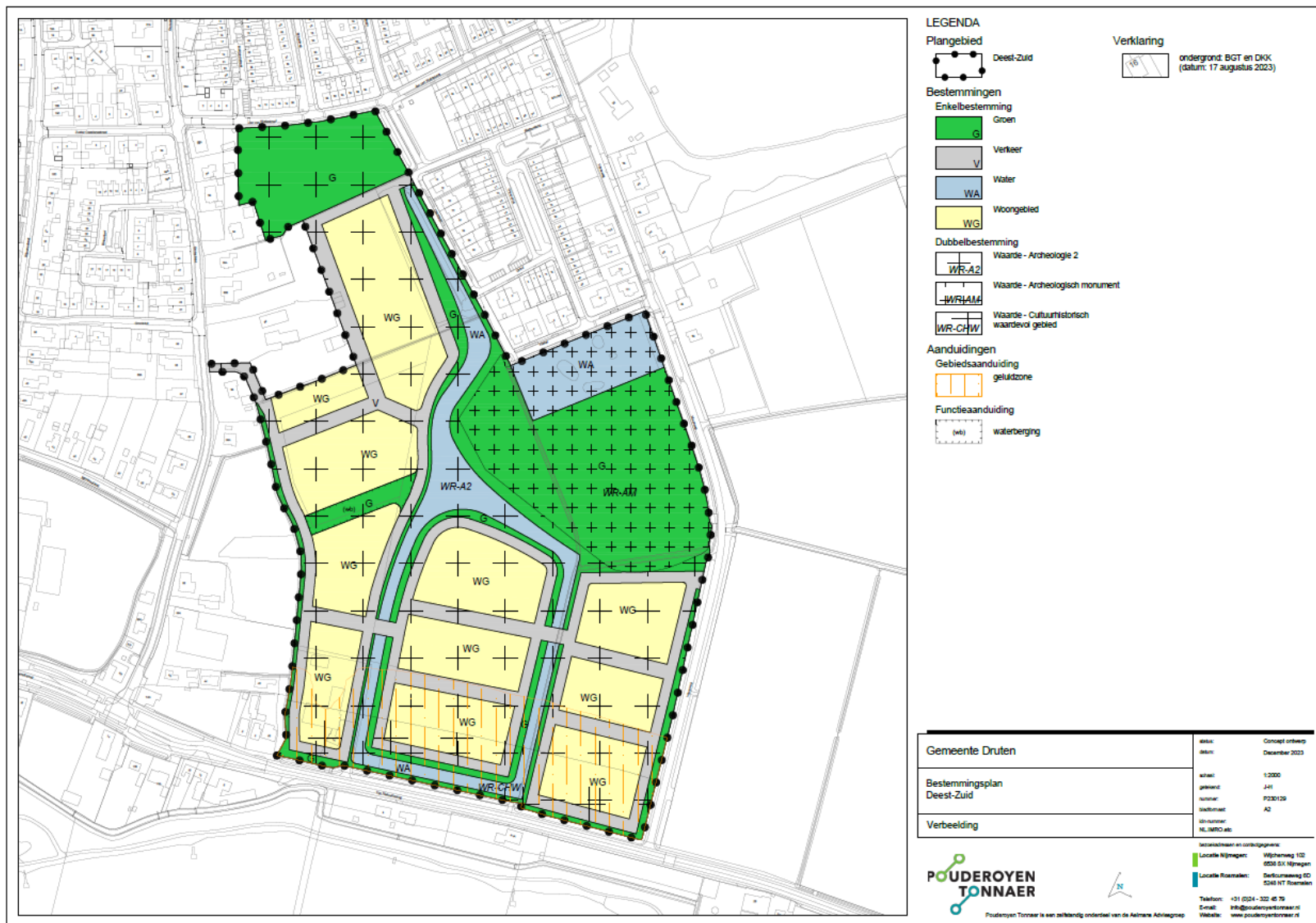
**Bijlage 10 Handboek Inrichting Openbare Ruime Gemeente Wijchen
d.d. 7 maart 2023**

CONCEPT

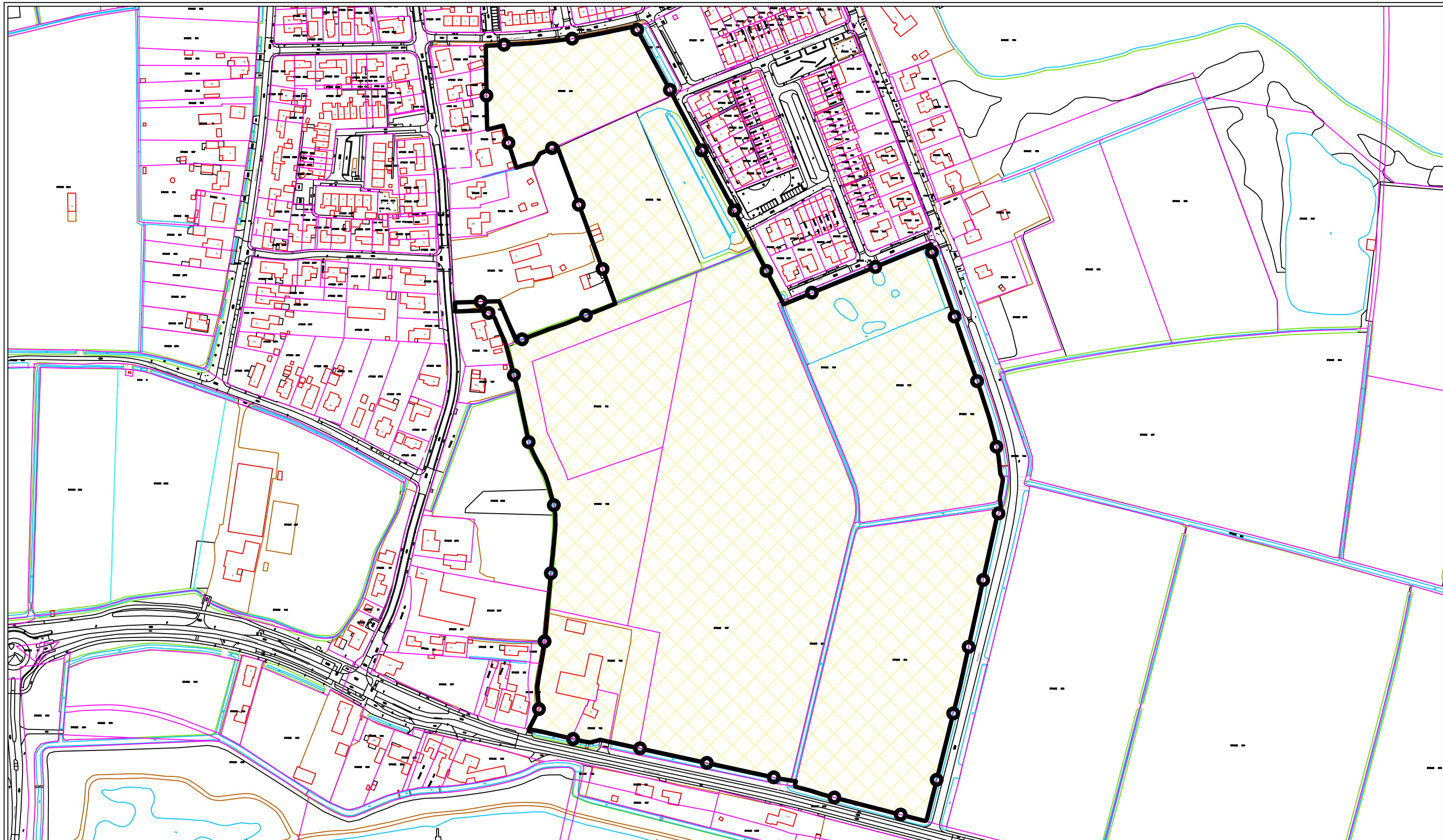
CONCEPT

Bijlage 1

Bijlage 1: Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Deest-Zuid



Bijlage 2



Exploitatiegebied Deest - Zuid

Kadastrale gemeente: DTN03
 Sectie: E
 Perceelnummer: 661 / 726 / 782 / 780 / 781 / 737 / 736 / 712 / 760/123 ged. / 124 / 765
 Kadastrale grootte: 10580 / 15000 / 13465 / 525 / 11010 / 50995 / 7500 / 975 / 625 / 1386 ged. / 25470 / 24104



Gemeente Druten

Heuvel 1, 6651 DA Druten
 Postbus 1, 6650 AA Druten
 Tel: 088 - 432 70 00
 Email: info@druten.nl
 www.druten.nl

PROJECT:

Deest-Zuid

PLAN:

ONDERWERP:

Exploitatiegebied

Getekend door:

A.R

Gewijzigd door:

Xref/raster::

Datum:

15-11-2023

Wijzigingsdatum:

Bestandsnaam:

001669 - Exploitatiegebied Deest_Zuid



Schaal:
n.v.t.

Formaat:
A3

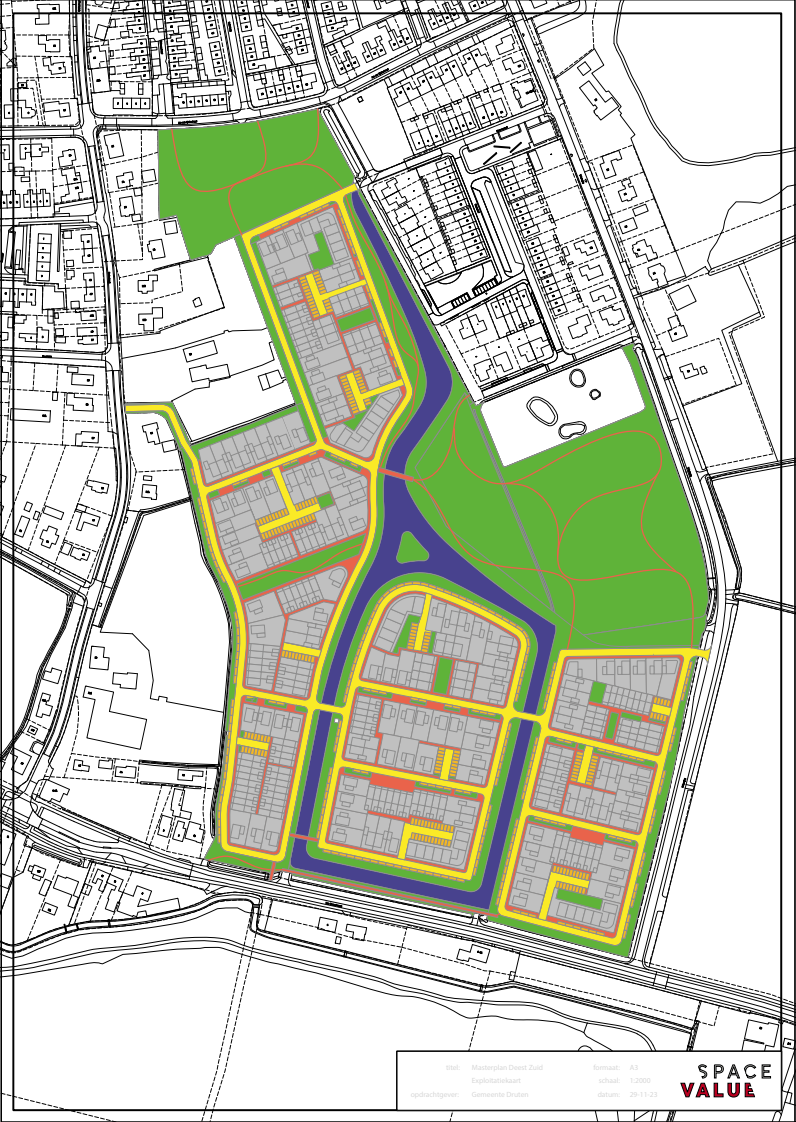
Bijlage 3

Bijlage 3 Kaart Eigendomssituatie Deest-Zuid



Kadastraal perceel	Eigenaar	m ²	Aandeel
123	Waterschap (niet aankopen)	2.570	1,57%
124	Gemeente Druten	25.470	15,52%
661	Particulier 1	10.580	6,45%
712	Particulier 2	975	0,59%
726	Gemeente Druten	15.000	9,14%
736	Particulier 2	7.500	4,57%
737	Particulier 2	50.995	31,08%
760	Waterschap (niet aankopen)	625	0,38%
763	Waterschap (niet aankopen)	1.245	0,76%
765	Gemeente Druten	24.104	14,69%
780	Gemeente Druten	525	0,32%
781	Gemeente Druten	11.010	6,71%
782	Gemeente Druten	13.465	8,21%
TOTAAL		164.064	100 %

Bijlage 4



Stad: Maastricht-Dorpt Zuid
Exploitatiekaart

Schaal: A3
1:3000
Datum: 20-11-23

opdrachtgever: Gemeente Maastricht

**SPACE
VALUE**

Bijlage 5



TAXATIERRAPPORT

Concept rapport Inbrengwaarde Deest-Zuid te Deest

December 2023

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opdrachtgever	3
1.3	Opdrachtnemer/taxateur	3
1.4	Doel van de taxatie	3
1.5	Verklaringen	3
1.5.1	Verklaring onafhankelijkheid	3
1.5.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	3
1.5.3	Verklaring geen zakelijk belang	3
1.6	Rechten van derden inzake taxatierapport	3
1.7	Plausibiliteitsverklaring	4
1.8	Voorwaarden	4
1.9	Van toepassing zijnde tuchtrecht	4
1.10	Informatiebronnen	4
1.11	Juistheid gegevensbronnen	4
1.12	Inspectie	4
1.13	Waardepeildatum	4
1.14	Omschrijving waarde begrippen	5
1.15	Gebeurtenissen na taxatie	5
1.16	Gehanteerde valuta	5
1.17	Eerdere taxaties	5
1.18	Geldigheidsduur	5
2	Kadastrale eigendomsinformatie	6
2.1	Plaatselijke aanduiding	6
2.2	Het getaxeerde belang	6
2.3	Overige rechthebbenden	6
2.4	Publiekrechtelijke beperkingen	6
2.5	Privaatrechtelijke beperkingen	7
2.6	Belemmeringenwet privaatrecht	7
2.7	Overige beperkingen	7
3	Omschrijving van het getaxeerde	8
3.1	Globale beschrijving	8
3.2	Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten	10
3.3	Locatieomschrijving	10
3.4	Planologie	11
3.5	Vergunningen	13
3.6	Courantheid	13
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	13
3.8	Asbesthoudende stoffen	13
4	Waardebepaling	14
4.1	Uitgangspunten	14
4.2	Te realiseren programma	15
4.3	Complex bepaling	15
4.4	Bijzondere uitgangspunten	15
4.5	Methode	15

4.6	Taxatieonzekerheid	16
4.7	Markt	16
4.8	Referenties	17
5	Taxatie	17
5.1	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	17
5.2	SWOT-analyse	17
5.3	Backtesting	22
5.4	Overwegingen ten aanzien van de waarde	17
5.5	Grondwaarde comparatief vastgesteld	19
5.6	Residuele grondwaarde berekening	19
5.7	Verzoening van de waarden	20
5.8	Waardebepaling	21
6	Verantwoording	22

Bijlage 1 Foto's van het getaxeerde

Bijlage 2 Referenties

Bijlage 3 Rekenbladen

Bijlage 4 Bestemmingsplan

Bijlage 5 Analyse nieuwbouw

Bijlage 6 Normblad

Bijlage 7 Kadastrale gegevens *wordt toegevoegd bij definitief rapport*

Bijlage 8 Bodeminformatie *wordt toegevoegd bij definitief rapport*

Bijlage 9 Opdrachtbevestiging *wordt toegevoegd bij definitief rapport*

Bijlage 10 Plausibiliteitsverklaring *wordt toegevoegd bij definitief rapport*

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Druten is voornemens om in het plangebied Deest-Zuid woningen te realiseren. In verband met de ontwikkeling naar woningbouw in het plangebied wenst de gemeente inzicht te hebben in de inbrengwaarde van de gronden, zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.2 Opdrachtgever

Gemeente Druten
De heer F. Warrens
Postbus 1
6650 AA Druten

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De heer T. de Boer, registertaxateur /onteigeningsdeskundige, kantoorhoudende aan de Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede.

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed onder nummer RT510156326.
Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding.

1.4 Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden voor de nieuwbouwontwikkeling in het plan Deest-Zuid zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.5 Verklaringen

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig en onafhankelijk uit te voeren.

1.5.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.5.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

1.5.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.6 Rechten van derden inzake taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ondergetekende wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten

aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

1.7 Plausibiliteitsverklaring

De taxateur heeft onderhavig taxatierapport inclusief bijlagen en opgebouwde taxatiedossier laten toetsen op plausibiliteit door een controlerend taxateur voor ondertekening van het taxatierapport. De plausibiliteitsverklaring van controlerend taxateur maakt integraal deel uit van het taxatierapport.

1.8 Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

1.9 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g.

1.10 Informatiebronnen

De taxatie is mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde gegevens. Taxateur heeft zelf de (minimaal) vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

Voor de taxatie van het vastgoed zijn verder de volgende informatiebronnen gebruikt:

- Kadastrale kaarten en eigendomsinformaties geleverd door het Kadaster.nl;
- Planologische informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl;
- GeoWeb, Geografische informatie van de NVM;
- Brainbay, NVM-databestand;
- Brainbay, Analyse nieuwbouw 3^e kwartaal 2023 en rapport nieuwbouwadvies gemeente Druten;
- Bodeminformatie van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;
- Informatie van de opdrachtgever:
 - Masterplan Deest-Zuid definitief
 - Kaart exploitatiegebied Deest-Zuid d.d. 15-11-2023
 - Plankaart Deest Masterplan d.d. 19-09-2023
 - Grondexploitatie d.d. 23-09-2023

1.11 Juistheid gegevensbronnen

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de taxateur zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.12 Inspectie

De taxateur heeft op 2 december 2023 het getaxeerde ter plaatse, vanaf de openbare weg, opgenomen.

1.13 Waardepeildatum

De waardepeildatum is 18 december 2023

1.14 Omschrijving waarde begrippen

Definitie Marktwaarde:

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Werkelijke waarde

Het waardebegrip werkelijke waarde volgt uit de Ontheingingswet, in artikel 40b is de werkelijke waarde als volgt verwoord:

1. *De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
2. *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
3. *In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

Complexwaarde

Artikel 40d van de Ontheingingswet formuleert de egalisatieregel. Met de egalisatieregel worden de verschillende bestemmingen binnen één complex geëgaliseerd over alle gronden binnen dat complex.

Gebruikswaarde

Conform artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet moet bepaald worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

1.15 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht aan het object tussen waardepeildatum en rapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.16 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.17 Eerdere taxaties

Taxateur is bekend met:

- Het rapport 'Van Heemstraweg 1A te Dreest' opgesteld door Hans Janssen Vastgoedconsultants en Taxateurs BV d.d. 8 september 2022.
- Het concept rapport 'Woningbouwontwikkeling Deest-Zuid' opgesteld door Gloudemans d.d. 15 december 2022.

Taxateur heeft geen van het bij deze taxatie betrokken vastgoed eerder getaxeed.

1.18 Geldigheidsduur

Deze taxatie heeft een geldigheidsduur van een jaar.

Indien sprake is van ingrijpende economische, planologische of andersoortige wijziging van omstandigheden, ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

2 Kadastrale eigendomsinformatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m2	Gerechtigde/eigenaar	Bijzonderheden
Druten	E	736	7.500	Particulier(bedrijf)	Zie paragraaf 2.4
Druten	E	712	975	Particulier(bedrijf)	Zie paragraaf 2.4
Druten	E	737	50.995	Particulier(bedrijf)	WvG Erfgoedwet
Druten	E	123	2570	Waterschap Rivierenland	Erfgoedwet
Druten	E	124	25.470	Bedrijf, 14-12 levering aan gemeente *	Erfgoedwet
Druten	E	765	24.104	Bedrijf, 14-12 levering aan gemeente *	Erfgoedwet en kwalitatieve verplichting
Druten	E	781	11.010	Gemeente Druten	
Druten	E	782	13.465	Bedrijf, 14-12 levering aan gemeente*	Wvg
Druten	E	726	15.000	Gemeente Druten	
Druten	E	661	10.580	Particulier	Wvg
Druten	E	780	525	Gemeente Druten	Kwalitatieve verplichting
Druten	E	760	625	Waterschap Rivierenland	Erfgoedwet
Druten	E	763	1.245	Waterschap Rivierenland	
Totaal			164064		

Bron: Kadaster (toestandsdatum: 28 november 2023).

*naar verkregen informatie van opdrachtgever.

Voor de kadastrale eigendomsinformaties wordt verwezen naar de bijlagen.

2.1 Plaatselijke aanduiding

Het getaxeerde is gelegen ten zuiden van Deest (gemeente Druten). Het getaxeerde wordt westelijk begrensd door de Grotestraat (westelijk), oostelijk door de Vriezeweg, zuidelijk door de Van Heemstraweg en noordelijk door de Jan van Weliestraat.

2.2 Het getaxeerde belang

Het getaxeerde belang is het recht van eigendom.

2.3 Overige rechthebbenden

Er zijn taxateur geen overige rechthebbenden bekend. Omdat dit buiten het kader van de taxatieopdracht valt hier is ook geen nader onderzoek naar gedaan. In zijn waardeoordeel gaat de taxateur er vanuit dat het getaxeerde leeg en ontruimd zal worden geleverd, vrij van huur- en gebruiksrechten.

2.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld, er blijkt dat er ten aanzien van de objecten sprake is van de navolgende (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving, ten aanzien van de objecten.

Als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de (Erfgoedwet art. 3.1): Ja, perceel 760, 765, 124 en 123

Als beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 9 lid 1 sub a Erfgoedwet):	Geen
Als een door de gemeente of de provincie beschermd monument:	Geen
Wet voorkeursrecht gemeenten:	Ja, perceel 661, 782, en 737

De percelen 712 en 736 zijn betrokken bij een bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (akte 78506/198)

Het perceel 736 is betrokken bij een tweede bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (akte 78506/160)

Taxateur heeft de eigendomsinformatie beoordeeld of er met betrekking tot de objecten besluiten ingeschreven zijn in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen inschrijvingen in het kader van de WKPB zijn geregistreerd.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden zoals dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige privaatrechtelijke lasten en beperkingen. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen privaatrechtelijke beperkingen zijn geregistreerd, behoudens op perceel 780 en perceel 781, hier is een kwalitatieve verplichting gevestigd (akte 75074/9). Het betreft een terugkooprecht aan ten behoeve van de verkopers en diens eventuele rechtsopvolgers.

Op perceel 765 is een kwalitatieve verplichting gevestigd (akte 61908/127). Middels deze kwalitatieve verplichting wordt de verplichting tot het aanleggen van retentie van waterberging vastgelegd.

Taxateur is van mening dat dit geen invloed heeft op de getaxeerde inbrengwaarde.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten. Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden (kadastrale registratie en eigendomsinformatie).

2.6 Belemmeringenwet privaatrecht

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen recht als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht zijn geregistreerd.

2.7 Overige beperkingen

Taxateur heeft de kadastrale eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden overige van significante waardebeperkende omstandigheden. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen overige beperkingen staan geregistreerd.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Globale beschrijving

Onderstaand is elk perceel beknopt omschreven. Benadrukt wordt dat geen van de gronden daadwerkelijk is betreden, er is uitsluitend vanaf de openbare weg opgenomen. Taxateur is van mening dat de opname vanaf de openbare weg voldoende inzicht geeft gezien de aard van deze taxatie.

Perceel 736 en 712

Op het perceel staat een L-vormige schuur/loods, bouwjaar ca. 1952. De gevels van de loods zijn gemetseld en het dak is afgewerkt met een zadeldak. De oppervlakte bedraagt ca. 770 m² BVO. Achter op het erf staat een vrijstaande schuur, met een oppervlakte van circa 155 m².

Het perceel vormt met perceel 736 een geheel. Het perceel is bebouwd met een bedrijfswoning, bouwjaar 1952, Het betreft een traditioneel gebouwde woning met pannen gedekt zadeldak. Conform de BAG heeft de woning een oppervlakte van circa 145 m².

Percelen 737, 781 en 782

Percelen cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout. De kavelgrenzen tussen de kavels zijn in het veld niet waarneembaar.

Perceel 123

Watergang.

Perceel 124

Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout.

Perceel 765

Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het zuidelijke deel van het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout. Het noordelijke deel was vergraven naar water.

Perceel 726

Perceel grasland onbebouwd. BoerenBunder.nl heeft geen informatie over het perceel.

Perceel 661

Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout.

Perceel 780

Smal perceel. Begroeid met gras en voorzien van een openverharding. Enkele solistische bomen.

Perceel 760

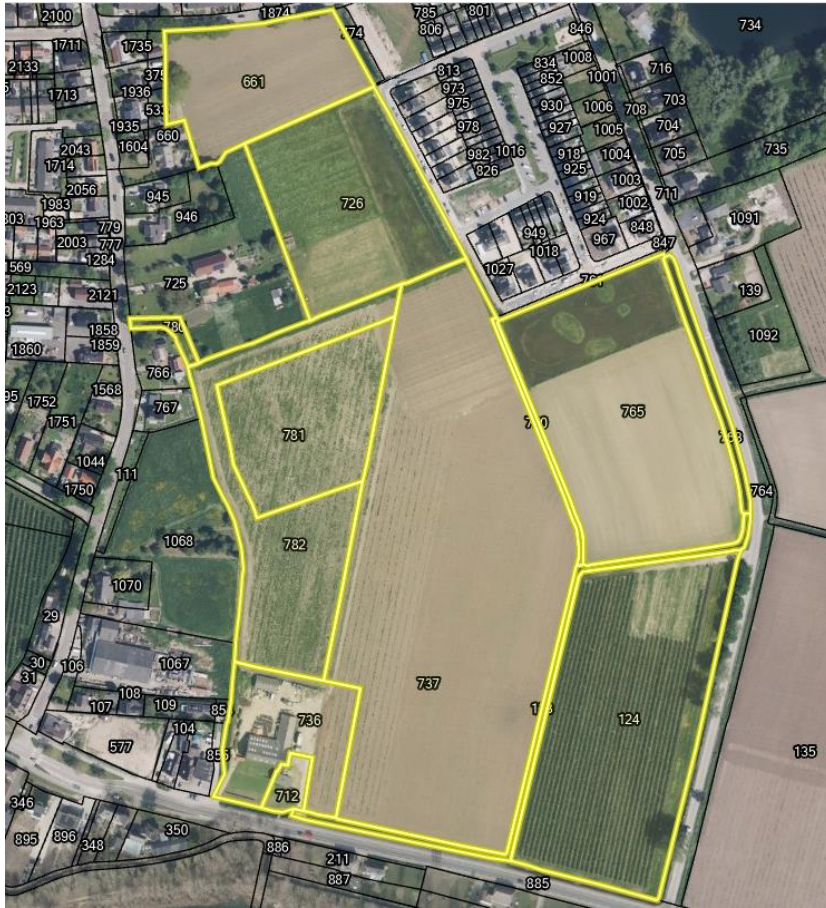
Watergang.

Perceel 763

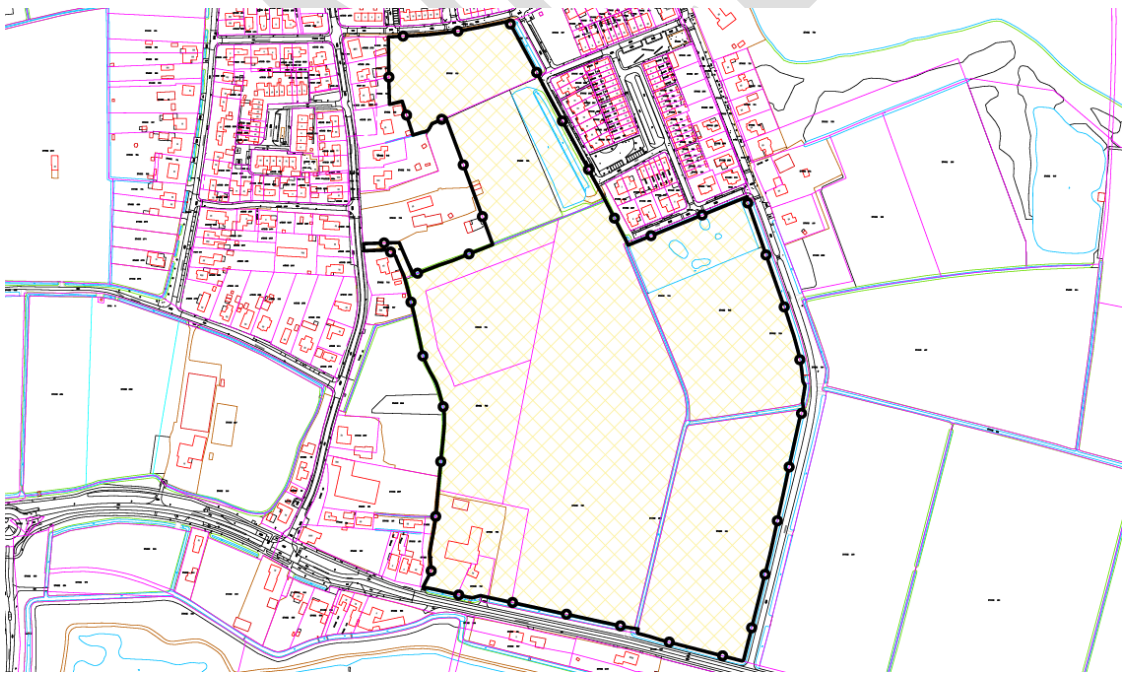
Watergang.

De waarnemingen vanaf de openbare weg zijn, daar waar mogelijk, aangevuld met luchtfoto's van Google Maps en de GeoWeb applicatie van de NVM.

Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen aangegeven.



Bron: NVM-Geoweb d.d. 30 november 2023



Exploitatiegebied Deest-Zuid d.d. 15-11-2023. Ontvangen van opdrachtgever



Plankaart, Deest Masterplan d.d. 18-09-2023. Ontvangen van opdrachtgever

3.2 Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten

De taxatieopdracht behelst het taxeren van het geheel uitgaande van een marktwaarde vrij van huur en gebruik. Er is dan ook geen onderzoek gedaan naar de inhoud van eventuele huur-, pacht en/of gebruiksovereenkomsten.

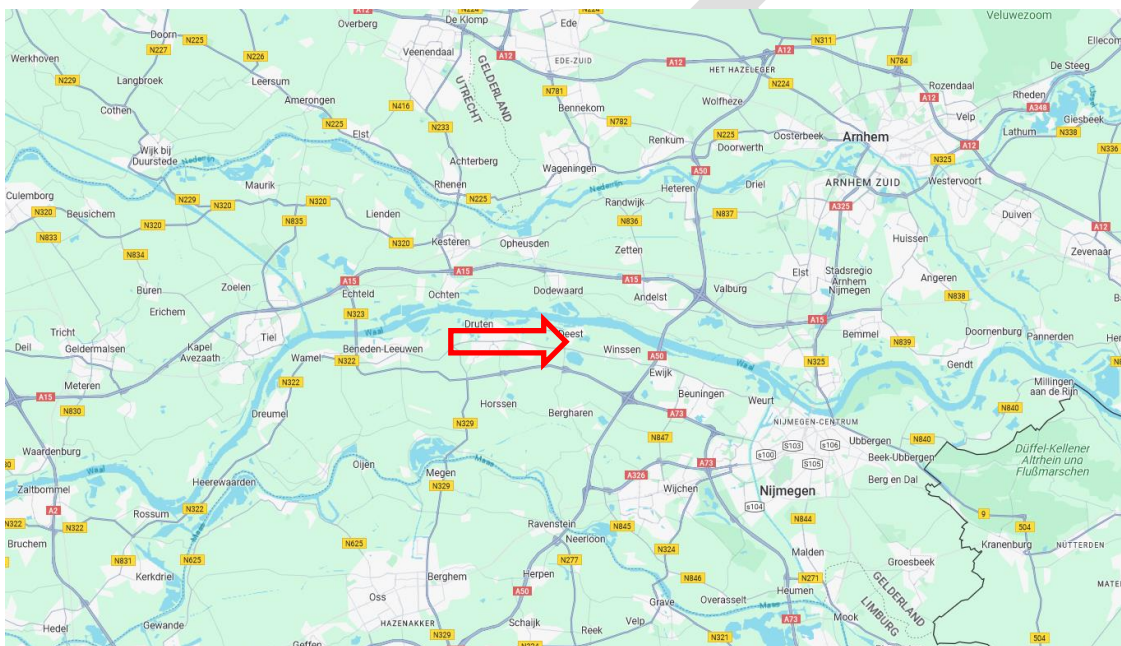
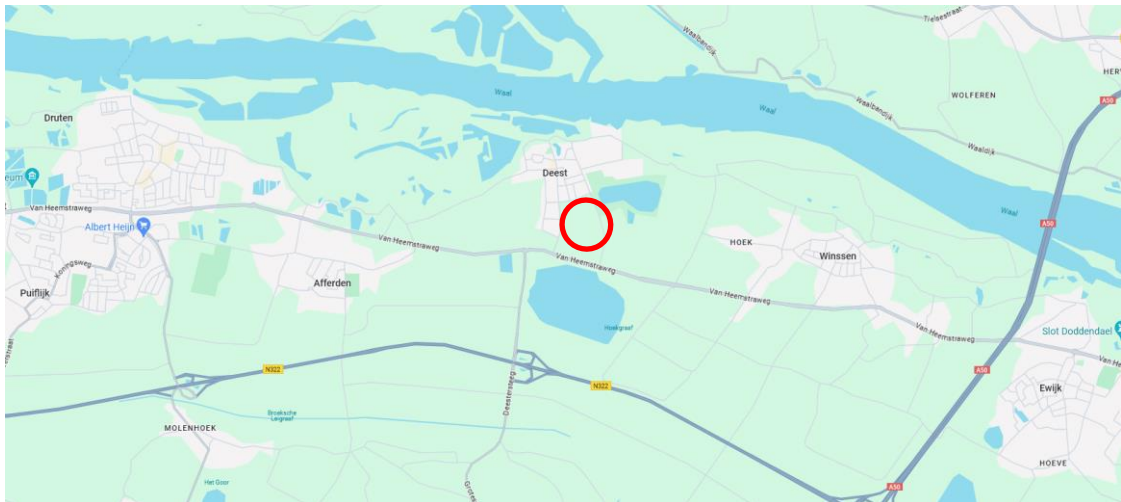
3.3 Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen in de provincie Gelderland ten zuiden van de dorpskern Deest in de gemeente Druten. Deest is gelegen in het land van Maas en Waal. Circa 15 km noordwestelijk van de stad Nijmegen

De dagelijkse voorzieningen zijn gelegen op enige afstand in Druten en Winssen. Voor de stedelijke voorzieningen zijn de bewoners van Deest aangewezen op Nijmegen. Deest heeft een basisschool en een kinderdagverblijf, Druten heeft een middelbare school.

Met de auto is Deest goed bereikbaar. De uitvalswegen richting de rijksweg A50, A73 en A15 zijn op korte afstand.

Het openbaar vervoer is redelijk, er is een busverbinding richting Nijmegen en Druten. Er is geen NS station in de directe omgeving. Wijchen (circa 15 km) heeft een NS-station, of Nijmegen (16 km).



Globale ligging. Bron: Google maps d.d. 1 december 2023

3.4 Planologie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd via de site ruimtelijkeplannen.nl op 4 december 2023.

Perceel 736 en 712

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Stedelijk Gebied 4^e periodieke herziening
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	Bedrijf
Functieaanduiding:	Bedrijfswoning
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 4
	Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied

Perceel 661 en deel van 782

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Stedelijk Gebied 4^e periodieke herziening
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	Agrarisch
Functieaanduiding:	-
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 1

Perceel 781, deel van 782 en deel van 726

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Stedelijk Gebied 4^e periodieke herziening
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	Agrarisch
Functieaanduiding:	Waterberging
Gebiedsaanduiding:	Wetgevingzone – wijzigingsgebies- deest 1 (Deest Zuid)
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 1

Deel van perceel 726

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Stedelijk Gebied 4^e periodieke herziening
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	Groen
Functieaanduiding:	Waterberging
Gebiedsaanduiding:	Wetgevingzone – wijzigingsgebies- deest 1 (Deest Zuid)
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 3

Perceel 737, 124 en 763

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Buitengebied Druten
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	24 maart 2016
Enkelbestemming:	Agrarisch
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 5

Perceel 765

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Buitengebied Druten
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	24 maart 2016

Enkelbestemming:	Agrarisch en water
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologisch monument

Perceel 760 en 123

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	Buitengebied Druten
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	24 maart 2016
Enkelbestemming:	Water
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 5

Voor de relevante gegevens uit de bestemmingsplannen wordt verwezen naar de bijlagen.

Taxateur merkt op dat voor de waardering van de inbrengwaarde de huidige bestemming niet, dan wel minder, relevant is daar de percelen onderdeel gaan uitmaken van de nieuwbouwoontwikkeling. Ongeacht welke bestemming deze percelen daadwerkelijk gaan krijgen dient de waarde bepaald te worden op basis van de complexwaarde. Binnen dit complex mag er geen verschil in waarde toegekend worden op basis van mogelijke verschillende bestemmingen.

3.5 Vergunningen

Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen, met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.6 Courantheid

De taxateur is van mening dat het courante percelen betreft, zeker nu de percelen betrokken worden in een nieuwbouwoontwikkeling.

3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

De taxateur heeft kennisgenomen van de informatie zoals deze is aangeleverd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Hieruit blijkt dat de omgevingsdienst van mening is dat het gebied en directe omgeving voldoende is onderzocht en zo nodig gesaneerd.

Er is door de taxateur verder geen onderzoek verricht naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op, of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld. De taxatie geschiedt onder de aanname dat geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en gebruik en de toekomstige bestemming en gebruik niet mogelijk is.

3.8 Asbesthoudende stoffen

Er is geen asbestonderzoek uitgevoerd, daar dit buiten het kader van deze taxatie valt.

4 Waardebepaling

4.1 Uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondertekende ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, NVM-databestand, Kadaster en Funda. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekende aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht;
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt;
- Rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- Er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Bij de taxatie is verondersteld dat het object geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van waardebeïnvloedende bodemverontreiniging;
- Getaxeerd moet worden de inbrengwaarde (complexwaarde) van de gronden. De te taxeren perceelgedeelten zijn onderdeel van een complex, bestaande uit het plan Deest-Zuid.
- Getaxeerd is de waarde conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Alle percelen inclusief de opstal is opgenomen vanaf de openbare weg, geen van de percelen zijn betreden. Ook de opstallen zijn niet inpandig en slechts van afstand opgenomen.
- Taxateur gaat ervan uit dat alle beschikbare informatie die opdrachtgever, ten aanzien van de te taxeren objecten heeft verstrekt juist zijn. Met name omvang en aantallen van de geplande woningen, eventuele ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

Toelichting

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet. Op basis van de hem bekende stukken concludeert taxateur dat er thans geen gronden zijn waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen.

4.2 Te realiseren programma

Het beoogde te realiseren programma in het plangebied Deest-Zuid bestaat uit 355 woningen, onderverdeeld in:

Appartementen

- 45 sociale huur appartementen
- 16 middeldure huur appartementen
- 22 goedkope appartement tot max 200.000 (koopstart)
- 16 goedkope appartementen tussen 200.000-250.000

Grondgebonden woningen

- 47 sociale huur woningen
- 24 goedkope koopwoningen tot max. 200.000 (koopstart)
- 16 goedkope koop tussen 200.000-250.000
- 50 betaalbare koopwoningen 250.000-300.000
- 43 twee-onder-een kapwoningen
- 55 vrijstaande koopwoningen
- 21 vrije kavels

4.3 Complex bepaling

Taxateur is van mening dat het plangebied Deest-Zuid aangemerkt dient te worden als een zelfstandig te exploiteren eenheid. Hiermee is er dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Ontheingingswet, zoals taxateur dat onder de definities nader heeft toegelicht. Dit brengt met zich mee dat alle bestemmingen binnen dit plangebied, in beginsel, verdisconteerd moeten worden in één complexwaarde. Het totale complex omvat een oppervlakte van 164.064 m² deze oppervlakte is vastgesteld op basis van de totaalstelling van de kadastrale perceeloppervlakten.

4.4 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.

Taxateur heeft, in afwijking van de algemene uitgangspunten, de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Geen.

Taxateur merkt op dat hij de waarde op basis van het huidige bestemmingsplan niet relevant acht voor deze taxatie.

4.5 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van EVS-2021 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). Een werkwijze die de (geld)inkomsten en (geld)uitgaven beschouwt van het object, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten- en of geldstromen van toekomstige jaren.

Vergelijkingsmethode (comparatieve benadering). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

Kostenbenadering (gecorrigeerde vervangingswaarde). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de **Vergelijkingsmethode**, dit omdat er meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar zijn. Tevens heeft taxateur de waarde bepaald middels een residuele grondwaarde berekening.

Mede in verband met het doel van de waardebepaling zijn andere methodieken, zoals gecorrigeerde vervangingswaarde en 'discounted cash flow' methoden, niet geschikt.

4.6 Taxatieonzekerheid

De onzekerheid bij de waardering zit met name in het feit dat de waarde middels de residuele grondwaarde is bepaald, op basis van een ontwerp van de nieuwbouw die nog niet nader is uitgewerkt. Verder zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken door opdrachtgever begroot, en derhalve niet gebaseerd op offertes. Dit maakt dat er sprake is van een bovengemiddelde taxatieonzekerheid.

4.7 Markt

Algemeen

De woningmarkt in Nederland is tot begin 2022 onverminderd sterk gebleken, dit kwam door een bijna chronisch tekort aan aanbod en een lage rente. Door de oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en de flink stijgende hypotheekrente is er tot maart 2023 een daling van de transactiepreisen. Het tweede kwartaal van 2023 is de daling gestopt en is er zelfs een stijging van de transactiepreisen. De gemiddelde verkoopprijs ligt nog wel 1,7% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2022. De krapte-indicator is weer iets verder toegenomen.

Uit het marktoverzicht van de gemeente Druten blijkt dat er een kleine daling van de transactieprijs is ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, dit in tegenstelling tot het landelijke beeld.

Een marktoverzicht van de gemeente Druten van de NVM (Brainbay) is opgenomen in bijlage 2 bij de referenties.

Nieuwbouw

(..)Verkopen van nieuwbouw in de lift

De nieuwbouwcijfers hebben na een dip de weg omhoog weer gevonden. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal verkopen toegenomen. In totaal zijn in het 3e kwartaal van 2023 circa 5.100 nieuwbouwwoningen verkocht door NVM makelaars.

Het is voor het eerst in meer dan twee jaar dat het aantal verkopen op jaarbasis is gestegen. In het 3e kwartaal zijn 19% meer transacties geregistreerd dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit was voor het laatst het geval in het 2^e kwartaal van 2021. Kanttekening hierbij is dat een jaar geleden sprake was van sterk afnemende verkopen, waardoor de verkoopcijfers zeer laag waren.

Dynamiek is historisch gezien nog laag

De huidige verkoopcijfers zijn historisch gezien nog steeds van een laag niveau. Wanneer verder terug wordt gekeken dan het afgelopen jaar, heeft het aantal verkopen sinds 2014 niet meer onder het huidige niveau gelegen.

De huidige malaise op de nieuwbouwmarkt is met de toename van het aantal verkopen nog niet ten einde. In totaal zijn in de eerste drie kwartalen van 2023 slechts 13.300 verkopen geregistreerd. De laatste keer dat een dergelijke laag aantal woningen werd verkocht in de eerste drie kwartalen van een jaar was in 2014. Ter vergelijking, in 2021 waren rond deze tijd al meer dan 25.000 woningen verkocht(..)

Bron: Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2023 NVM (Brainbay). De volledige analyse is opgenomen in bijlage 5

4.8 Referenties

Voor het bepalen van de waarde heeft de taxateur diverse transacties onderzocht die rond het getaxeerde hebben plaatsgevonden. De transacties die volgens de taxateur relevant zijn voor deze taxatie zijn opgenomen in bijlage 2.

5 Taxatie

5.1 Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het getaxeerde is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt genereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt genereerd.

Optimale aanwending / Highest And Best:

Het betreft een wettelijke taxatie. De taxateur is in zijn waardeoordeel uitgegaan van de bestemming en/of gebruik die de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiermee is er derhalve bij alle getaxeerde objecten uitgegaan van de Highest And Best Use.

5.2 SWOT-analyse

Beoordeling eigenschappen getaxeerde

Sterke eigenschappen getaxeerde

- Gelegen in een rustige omgeving en toch dichtbij de uitvalswegen richting grote steden.

Zwakke eigenschappen getaxeerde

- Gronden in eigendom bij verschillende partijen
- Beperkt aantal voorzieningen in de directe omgeving

Beoordeling externe factoren

Kansen

- Er is veel vraag naar (betaalbare) woningen, de vraag overtreft het aanbod
- Bouwen van energiezuinige woningen

Bedreigingen

- Verder oplopende bouwkosten en hogere rendementseisen als gevolg van de stijgende rente. Met de combinatie kan de haalbaarheid onder druk komen te staan
- Stijgende hypotheekrente waarmee woningen minder betaalbaar worden voor de kopers
- Stikstofproblematiek, een te hoge stikstofdepositie op kwetsbare natuur door de bouw van de woningen kan de ontwikkeling in gevaar brengen

5.3 Overwegingen ten aanzien van de waarde

Zoals reeds gesteld is taxateur van mening dat het plangebied Deest-Zuid aangemerkt dient te worden als een zelfstandig te exploiteren eenheid. Hiermee is er dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Ontheeningswet, zoals taxateur dat onder de definities nader heeft toegelicht. Dit brengt met zich mee dat alle bestemmingen binnen dit plangebied in beginsel verdisconteerd moeten worden in één complexwaarde.

Zoals gesteld dienen de gronden getaxeerd te worden op basis van de complexwaarde. Uitsluitend daar waar de gebruikswaarde de complexwaarde overstijgt, dient de gebruikswaarde als inbrengwaarde getaxeerd te worden.

Sloopkosten

Omdat er bij de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor (woning)bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft, heeft taxateur op die gronden waar een of meerdere opstallen staan een inschatting gemaakt van de sloopkosten, daar deze zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling en hiermee onderdeel van de inbrengwaarde, als bedoeld in Artikel 6.2.3 Bro. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit in haar uitspraak van 13 maart 2019 bevestigd ECLI:NL:RVS:2019:827.

Taxateur heeft de sloopkosten berekend door de inhoud van de betreffende opstal(len) te schatten op basis van openbare bronnen (BAG, NVM-databestand, luchtfoto's en google streetview) en de kencijfers zoals deze door Bouwkompas.nl worden gepubliceerd. Taxateur merkt op dat in de gepubliceerde sloopkosten geen rekening is gehouden met kosten voor het verwijderen van asbest. Daar het niet bekend is of er in een van de opstallen ook daadwerkelijk asbest aanwezig is, is uitgegaan van sloopkosten zonder asbestverwijdering.

Voor de nadere uitwerking verwijst taxateur naar de berekeningen in paragraaf 5.7.

Ten aanzien van de waarde heeft taxateur het navolgende overwogen:

- De waarde van de te taxeren percelen moet bepaald worden als complexwaarde, de complexafbakening is beschreven in paragraaf 4.3.
- In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheieningswet. Voor gronden die onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling conform de Ontheieningswet.
- Het getaxeerde object is gewaardeerd op basis van het programma zoals dat door opdrachtgever is verstrekt, het programma is in paragraaf 4.2 beschreven.
- Op basis van dit programma heeft taxateur de waarde van de woningen bepaald, dit op basis van de in het rapport opgenomen referenties. De voor de onderbouwing geselecteerde referenties verwijst taxateur naar bijlage 2.
De bouwkosten zijn gebaseerd op publicaties van BouwkostenKompas (Prijspeildatum 1 oktober 2023) en verhoogd met de bijkomende kosten (14%), de algemene kosten (4%) en ook en post winst en risico (5%).
- De middeldure huur is door taxateur gesteld op € 999,= per maand, dit is de bovenkant van de huurprijzen voor middeldure huurwoningen zoals deze binnen de gemeente Druten wordt gehanteerd.
- De grondwaarde bij uitgifte voor sociale huurwoningen wordt in Nederland door gemeenten doorgaans normatief vastgesteld, en het zijn veelal gereduceerde uitgifteprijzen. Dit om de bouw van voldoende sociale huurwoningen te garanderen. Er is derhalve geen markt voor dergelijke gronden.
- De gemeente Druten hanteert voor appartementen een uitgifteprijs € 345,25 per m2 en voor grondgebonden woningen een uitgifteprijs van € 272,20 per m2 BVO, hiermee komt de uitgifteprijs voor een appartement op € 21.147,= en voor een grondgebonden woning op € 26.131,=. Taxateur heeft naar de uitgifteprijzen van omliggende gemeenten gekeken om zich een beeld te vormen van de uitgifteprijzen die worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat de uitgifteprijzen voor gestapelde woningen zich rond de € 20.000,= ex. BTW bevindt en voor grondgebonden woningen rond € 25.000,= ex BTW. De door de gemeente Druten gehanteerde uitgifteprijzen liggen op een gelijkwaardig prijsniveau. Taxateur heeft dan ook de conclusie getrokken dat de uitgifteprijzen van de gemeente Druten gangbaar zijn, en dus gehanteerd kunnen worden in de taxatie. Voor een nadere onderbouwing verwijst taxateur naar de bijlage referenties.

- De berekende residuele grondwaarde is verminderd met de kosten bouw- en woonrijp maken zoals deze door opdrachtgever is aangeleverd.

Voor de nadere uitwerking verwijst taxateur naar het rekenblad.

5.4 Grondwaarde comparatief vastgesteld

Voor de waardering heeft taxateur in eerste instantie gezocht naar bruikbare referenties van gronden gelegen in het exploitatie Druten-Zuid die hebben plaatsgevonden in de afgelopen twee jaar. Deze zijn door taxateur niet gevonden. Vervolgens heeft taxateur in een bredere kring om het plangebied gezocht. Hier zijn wel referenties gevonden van gronden met een verwachting dat er woningbouw mogelijk gaat worden in de toekomst.

De gevonden referenties indiceren een grondwaarde voor bouwgronden met een (mogelijke) toekomstige ontwikkeling naar woningen in een bandbreedte van € 42,= tot € 120,= per m². Taxateur merkt op dat de hoogste transactieprijs een solistische uitschieter naar boven is, dit is te verklaren door het feit dat de transactie heeft plaatsgevonden vlak voordat het bestemmingsplan die woningbouw mogelijk maakt is vastgesteld.

Zonder rekening te houden met de hoogste prijsniveau, bedraagt de bandbreedte € 42,= tot € 75,= per m².

Taxateur heeft in de bovenstaande grondwaarden de eventueel overeengekomen nabetalings reeds opgenomen, om een beter beeld te krijgen van de totale transactiepreisen. Ondanks dat er hiermee een betere inschatting gemaakt kan worden van transactiepreisen, moet wel bedacht worden dat de nabetalings met enige terughoudendheid betrokken moeten worden in deze taxatie. Immers er is slechts sprake van de verplichting tot nabetaling als er daadwerkelijk woningbouw plaatsvindt, of heeft gevonden. Er is dan geen sprake meer van enig risico over de daadwerkelijke realisatie en ook is er geen risico meer in verträgenen. Bij de onderhavige gronden zijn deze risico's nog wel aanwezig, hetgeen in de waarde tot uiting moet komen.

Binnen het onderhavige plangebied wordt relatief veel groen gerealiseerd en dus minder woningen. Om deze om deze reden kiest taxateur voor een waarde aan de onderkant van de bandbreedte.

Om voorgaande overweging kiest taxateur voor een grondwaarde die meer aan de onderkant van de bandbreedte ligt te weten € 55,= per m².

5.5 Residuele grondwaarde berekening

Bij de residuele waarde methode wordt de grondwaarde berekend door de waarde van het gehele vastgoedobject te taxeren. Van deze waarde worden de totale bouwkosten afgetrokken. De waarde die rest, het residu, is de waarde die toegekend moet worden aan de grond.

Op basis van de informatie aangeleverd door de gemeente komt taxateur tot de navolgende verdeling van de gronden binnen het plangebied:

- Totale plangebied 16.40.64 hectare (conform berekening van taxateur)
- Totale uitgeefbare oppervlakte 60.967hectare (conform opgave opdrachtgever)

Berekening oppervlakten	
Oppervlakten Deest-Zuid	
Kadastrale oppervlakte deelgebied (m ²)	164064
Netto plangebied (m ²)	164064
Uitgeefbaar vs. Openbaar	
Uitgeefbare grond (m ²) = ruimteclaim vas	60.967
Openbare ruimte regulier (m ²)	103.097
Aandeel uitgeefbare grond (%)	37%

Op basis van de in de bijlage opgenomen berekening wordt de totale grondopbrengst geraamd op € 20.607.895,=

Door de gemeente is een (voorlopige) exploitatieberekening opgesteld met peildatum september 2023.

Onderstaand zijn de vermelde kosten overgenomen uit het exploitatieplan (aangeleverd door opdrachtgever). De bedragen zijn afrond.

Residuele grondwaarde		
Prijspeil heden	Kosten	Opbrengsten
Opschonen terrein	€ 180.000,00	
Aanleg riolering	€ 2.290.000,00	
Ophogen terrein	€ 120.000,00	
Aanleg bouwwegen	€ 1.470.000,00	
Realiseren waterhuishouding	€ 190.000,00	
Anbrengen bruggen	€ 170.000,00	
Bouwrijp maken openbaar gebied	€ -	
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	€ -	
Aanleg verharding	€ 2.290.000,00	
Aanleg groen	€ 1.540.000,00	
Aanbrengen openbare verlichting	€ 530.000,00	
Aanbrengen straatmeubilair, speelvoorzieningen	€ 400.000,00	
Tijdelijke voorzieningen	€ 180.000,00	
Onvoorzien	€ 920.000,00	
Planontwikkeling	€ -	
Vorbereiding en toezicht	€ 1.720.000,00	
Rentelasten	€ -	
Totaal kosten	€ 12.000.000,00	
Totaal grondopbrengsten		€ 20.607.895
Residuele waarde	€ 8.607.895,03	
Getaxeerde grondwaarde o.b.v. vergelijkingstrans	€ 55,00 per m2	
Inbrengwaarde totaal	€ 9.178.395,00	

5.6 Verzoening van de waarden

Taxateur is van mening dat de waardering gebaseerd op de comparatieve methode het meest bruikbaar is. Ten eerste omdat de gronden allen ruwe bouwgrond betreft en dus goed vergelijkbaar zijn met de onderhavige gronden. Immers naast woningbouw zullen op deze gronden, ook wegen, parkeervoorzieningen, openbaar groen etc. aangelegd moeten worden. Derhalve zal slechts een deel van de gronden daadwerkelijk uitgeefbaar zijn voor de (lucratieve) woonbestemming. Hiervan is bij de onderhavige gronden ook sprake.

Ten tweede is taxateur van mening dat de residueel berekende waarde geen directe relatie heeft met de markt. De gegevens zijn gebaseerd op inschattingen van de diverse bouwkosten en (overige) kencijfers, in de berekening is geen rekening gehouden met de fasering van het plan. Met rentelasten indexering van de kosten en opbrengsten is derhalve geen rekening gehouden. Dit alles maakt de residuele berekening, naar de mening van taxateur, minder nauwkeurig en derhalve minder bruikbaar.

Voorts merkt taxateur op dat de Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State in diverse uitspraken bepaald hebben dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaarde-methode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Taxateur kiest daarom de waardering te baseren op de comparatieve methode.

5.7 Waardebepaling

Op basis van de comparatief vastgestelde complexwaarde met de schadeloosstellingen zoals deze berekend zijn voor de relevante kavels en perceelgedeelten, komt taxateur tot de navolgende opzet:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadastraal in m ²	Getaxeerde oppervlakte in m ²	Korte omschrijving	Waarderingsgrondslag	Waarde per m ²	Totaal
Druten	E	736	7500	7500	Agrarisch bedrijf	Gebruikswaarde	Zie berekening	€ 331.500,00
Druten	E	712	975	975	Bedrijfswoning	Gebruikswaarde	Zie berekening	€ 289.500,00
Druten	E	737	50995	50995	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 2.804.725,00
Druten	E	123	2570	2570	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 141.350,00
Druten	E	124	25470	25470	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 1.400.850,00
Druten	E	765	24104	24104	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 1.325.720,00
Druten	E	781	11010	11010	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 605.550,00
Druten	E	782	13465	13465	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 740.575,00
Druten	E	726	15000	15000	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 825.000,00
Druten	E	661	10580	10580	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 581.900,00
Druten	E	780	525	525	Grasland/pad	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 28.875,00
Druten	E	760	625	625	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 34.375,00
Druten	E	763	1245	1245	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 68.475,00
								€ 9.178.395,00 Totaal

Specificatie peredelen 736 en 712			
Perceel	736		
Huurwaarde /m2/jr		€ 45,00	
Oppervlakte BVO in m2	770		
Vormfactor	0,9		
Verhuurbaar opp. In m2	693		
Huurwaarde		€ 31.185,00	
BAR	8%		
Waarde v.o.n.		€ 389.812,50	
Transactiekosten	11%	€ 38.630,07	
Waarde k.k.			€ 351.182,43
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO	770	m2	
Sloopkosten per m2	€ 24,00		
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
			€ 20.328,00
Waarde minus sloopkosten			€ 330.854,43
Waarde afgerond			€ 331.500,00
Perceel	712	Agrarische bedrijfswoning	
Waarde op basis van referentie		€ 450.000,00	
Correctie bedrijfswoning	70%		
Waarde agrarische bedrijfswoning		€ 315.000,00	
Sloopkosten			
Oppervlakte BVO	975	m2	
Sloopkosten per m2	€ 24,00		
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40	
		€ 26,40	
			€ 25.740,00
Waarde minus sloopkosten			€ 289.260,00
Waarde afgerond			€ 289.500,00

Deze waardering is tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Alles overwegende is de taxateur van mening dat de waarde van het getaxeerde bedraagt:

€ 9.178.395,-

ZEGGE: NEGENMILJOEN HONDERDACHTENZEVENTIGDUIZEND DRIEHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO

5.8 Backtesting

Taxateur heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen backtesting plaatsgevonden.

6 Verantwoording

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Een concept van dit rapport is op 14 december 2023 verstuurd naar opdrachtgever.....

Aldus opgemaakt en getekend,

T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur

Heemstede, 2023

CONCEPT

Residuele grondwaarde

Programma	Activiteit	Sociaal				Gezondkoop				Betaalbaar				Duur			
		Huur	Huur	Koop	Koop	Huur	Huur	Koop	Koop	Huur	Huur	Koop	Koop	Huur	Huur	Koop	Koop
Aantel	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		45	47	16	22	24	16	78	50	16	43	55	55	21			
Geduleerd privé (GBD) per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		49	72	62	53	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
Vormfactor	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		80%	75%	80%	80%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Bouwkosten per vlakke (BVK) per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 61	€ 96	€ 78	€ 66	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99	€ 99
Kwaliteitsniveau	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis
Conceptoering	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
Typecode	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
Waarde GBD incl. BTW	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 0,024	€ 3,784	€ 2,896	€ 3,772	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481	€ 3,481
Waarde land	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 13,50	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62
Huurprijs (per m2 per maand)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62
Huurprijs (per m2 per jaar)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44
Huurprijs (per eenheid per maand)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62
Huurprijs (per eenheid per jaar)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44	€ 19,44
Bouwkosten per eenheid (BKE)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62
Huurwaarde (incl. BTW)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62
Monteerwaarde (incl. BTW)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 269.500,00	€ 199.500,00	€ 206.198	€ 164.876	€ 164.876	€ 164.876	€ 206.198	€ 206.198	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00
Woningwaarde (incl. BTW)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 206.198	€ 164.876	€ 164.876	€ 164.876	€ 164.876	€ 164.876	€ 206.198	€ 206.198	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	€ 275.000,00	
Bouwkosten	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1.474	€ 1.244	€ 1.428	€ 1.460	€ 1.293	€ 1.238	€ 1.293	€ 1.428	€ 1.368	€ 1.562	€ 1.562	€ 1.562	€ 1.562	€ 1.562	€ 1.562	
Bouwkosten per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 90,263	€ 119,424	€ 110,670	€ 111,863	€ 123,629	€ 123,629	€ 131,983	€ 132,090	€ 229,824	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	
Nul op de meter	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	€ 5,1	
Meerjare OPC O.p.e. per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 3,124	€ 4,894	€ 3,933	€ 3,379	€ 5,032	€ 5,032	€ 5,372	€ 4,718	€ 8,568	€ 11,688	€ 11,688	€ 11,688	€ 11,688	€ 11,688	€ 11,688	
Toeslag IV.m. omroep per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Toeslag IV.m. omroep per maand	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Toeslag IV.m. omroep per jaar	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sijdeling bouwkosten t.o.v. p.p. (600 kw) per jaar	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totale bouwkosten per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 93,406	€ 124,320	€ 114,623	€ 115,341	€ 128,661	€ 128,661	€ 137,355	€ 136,808	€ 238,443	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	€ 310,317	
Bijkomende kosten	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	
Bijkomende kosten	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 13,077	€ 17,495	€ 16,047	€ 16,148	€ 18,013	€ 18,013	€ 19,220	€ 19,153	€ 33,387	€ 43,444	€ 43,444	€ 43,444	€ 43,444	€ 43,444		
Totale bijkomende kosten per eenheid	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62		
Oort en Hedingkost	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 4,239	€ 5,669	€ 5,227	€ 5,200	€ 5,867	€ 5,867	€ 6,283	€ 6,238	€ 10,873	€ 14,150	€ 14,150	€ 14,150	€ 14,150			
Afgevoerde kosten (AK)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 5,324	€ 7,086	€ 6,533	€ 6,576	€ 7,314	€ 7,314	€ 7,829	€ 7,798	€ 13,591	€ 17,688	€ 17,688	€ 17,688	€ 17,688			
Winst & Resto (W&R)	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 9,583	€ 12,755	€ 11,760	€ 11,881	€ 13,201	€ 13,201	€ 14,093	€ 14,036	€ 24,464	€ 31,839	€ 31,839	€ 31,839	€ 31,839			
Totale omwikkelingskosten	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 9,583	€ 12,755	€ 11,760	€ 11,881	€ 13,201	€ 13,201	€ 14,093	€ 14,036	€ 24,464	€ 31,839	€ 31,839	€ 31,839	€ 31,839			
Resultaat	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 21,147	€ 28,131	€ 1,029	€ 407	€ 88	€ 626	€ 718	€ 678	€ 669	€ 601	€ 601	€ 601	€ 601			
Normale & productieve	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62	€ 1,62			
Residuele grondwaarde per m2 GDO	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 93,1595	€ 128,166	€ 107,025	€ 107,025	€ 120,015	€ 120,015	€ 128,166	€ 128,166	€ 194,346	€ 250,493	€ 250,493	€ 250,493	€ 250,493			
Totale residuele grondwaarde	%	Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai		Zaai	
		€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895	€ 20,607,895			

Bijlage 1

CONCEPT

Foto's



Perceel 712 en 736



Perceel 712 en 736



Perceel 737



Perceel 737



Perceel 765



Perceel 661



Perceel 726



Perceel 780



Straatbeeld. Van Heemstraweg



Straatbeeld. Vriezweg



Straatbeeld. Jan van Weliestraat

Bijlage 2

CONCEPT

Referenties

Referenties ruwe bouwgronden

Taxateur heeft diverse transacties van gronden beoordeeld die rond plangebied zijn verkocht. Taxateur heeft naar recente transacties gezocht die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied "Druten-Zuid", deze zijn door taxateur niet gevonden. Vervolgens heeft taxateur gezocht naar transacties van gronden waar de verwachting is dat deze in de nabije toekomst aangewend gaan worden voor woningbouw maar waarvan de planologie op transactiedatum (nog) geen woningbouw toestaat.

Perceel grond gelegen nabij de Kennedysingel te Winsen

Transactieprijs: € 750.000,- k.k.(excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 71,92 (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 28 februari 2022

Transactiedatum (koopovereenkomst): 5 oktober 2021

Kadastrale gegevens: Ewijk, sectie G, nummer 778

Oppervlakte: 1.04.28 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 83718/180

Verkoper: De heer W.J. Rijlaarsdam

Koper: Jansen Bouwontwikkeling

Opmerking

Particulier die gronden verkoopt aan een bouw/ontwikkelingsbedrijf. Taxateur is van mening dat de koper de gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling. Omdat de koper een ontwikkelaar is acht taxateur deze transactie bruikbaar.

Perceel grond gelegen nabij de Van Heemstraweg te Beneden-Leeuwen (gemeente West Maas en Waal)

Transactieprijs: € 216.016,05,- k.k.(excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 42,- (excl. btw) onverdeeld eigendom

Transactieprijs per m2: € 21,- (excl. btw) onverdeelde helft van de eigendom

Transactiedatum (akte): 13 januari 2023

Transactiedatum (samenwerkings-/koopovereenkomst): 6 december 2020

Kadastrale gegevens: Wamel, sectie N, nummer 1435

Oppervlakte: 20.573 m2

Recht: volle eigendom (onverdeelde helft)

Akte Hyp4: 85867/148

Verkoper: Maatschappij Th. G van de Bosch B.V.

Koper: Van de Kolk Wonen

Opmerking

Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Van Heemstraweg 47, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van diverse woningen. Twee woningen zijn gelegen op het onderhavige perceel.

Perceel grond gelegen nabij de Koningsweg te Druten

Transactieprijs: € 1.636.500,- k.k.(excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 75,- (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 10 februari 2022

Transactiedatum (koopovereenkomst): 29 juli 2019

Kadastrale gegevens: Druten, sectie C, nummer 1995

Oppervlakte: 21.820 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 83618/111

Verkoper: Mw. J.R.M. de Sonnavile c.s. Maatschappij Th. G van de Bosch B.V.

Koper: Van de Kolk Wonen B.V.

Opmerking

Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Hemel Puifrijk, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 68 grondgebonden woningen. Naar de mening van taxateur is in deze transactie de complexwaarde betaald; het betreft een transactie van een particulier naar een ontwikkelaar. Ten tijde van de transactie was er zicht op woningbouw op deze locatie.

Percelen grond gelegen nabij de Perenlaan te Wamel (gemeente West Maas en Waal)

Transactieprijs: € 1.345.525,- (excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 53,50 (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 17 december 2021

Transactiedatum (koopovereenkomst): 29 november 2018

Kadastrale gegevens: Wamel, sectie M, nummer 119 en 121

Oppervlakte: 25.150 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 83212/154

Verkoper: De heer G.H.S. von Ilsemann

Koper: Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Opmerking

Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 67 grondgebonden woningen. Taxateur merkt op dat de koopovereenkomst, en dus de prijsvorming, reeds in 2018 tot stand is gekomen. De planontwikkeling was hiermee nog minder ver, dit indiceert een lager koopsom.

Perceel grond gelegen nabij de Huurlingsedam te Wijchen

Transactieprijs: € 464.155,57 (excl. btw)

Transactieprijs per m2: € 73,- (excl. btw)

Transactiedatum (akte): 16 maart 2023

Transactiedatum (koopovereenkomst): 28 januari 2008

Kadastrale gegevens: Wijchen, sectie H, nummer 5451

Oppervlakte: 6.331 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 86197/196

Verkoper: Spargo Beheer B.V. en Jansen Bouwontwikkeling B.V.

Koper: Projectontwikkeling I Bouwbedrijf Gebr. Van Wanrooij B.V. (te samen (V.O.F. Huurlingsedam)

Opmerking

Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Huurlingsedam Fase 3. Partijen zijn overeengekomen dat deze op een later tijdstip verrekend zal worden. Taxateur merkt op dat de koopovereenkomst, en dus de prijsvorming, reeds in 2008 tot stand is gekomen. Verder is van belang dat de koopovereenkomst zag op meer onroerend goed dan enkel dit perceel, de inhoud van de overeenkomst is taxateur onbekend. Naar de mening taxateur is de transactie indertijd tot stand gekomen met de verwachting dat het onderhavige perceel, deel van het complex zou zijn. Dat het perceel uiteindelijk de bestemming natuur heeft gekregen doet hier niet aan af .

Perceel grond gelegen nabij de Roodhekkenspas en Heersweg te Druten

Transactieprijs: € 1.773.000,-, levering onder overdrachtsbelasting

Transactieprijs per m2: € 120,-

Transactiedatum (akte): 4 augustus 2023

Transactiedatum (koopovereenkomst): niet bekend

Kadastrale gegevens: Druten, sectie C, nummers 3811, 3812 en 3813.

Oppervlakte: 14.775 m2

Recht: volle eigendom

Akte Hyp4: 87026/101

Verkoper: Familie Jansen

Koper: Jansen Bouwontwikkeling B.V.

Opmerking


De verkochte gronden liggen zeer nabij het plangebied. Het bestemmingsplan Roodhekkepas West Druten is vastgesteld op 25 oktober 2023, dus zeer kort na de levering. Er mogen maximaal 36 woningen worden gebouwd. Taxateur is van mening dat de relatief hoge transactieprijs te verklaren is door het feit dat de planologie op basis waarvan de woningen gebouwd kunnen worden, ten tijde van de transactie al in vergevorderd stadium was.

CONCEPT

Referenties woningen

De taxateur heeft zich op basis van een analyse uit het NVM-databestand een beeld gevormd van de recente transactiepreisen, waarbij hij met name heeft gekeken naar de (gemiddelde) transactieprijs van woningen in de directe nabijheid (maximaal 10 km) van het getaxeerde en recent gebouwd (2022-2024).

Huurappartementen

Klepperheide 5 J, 6651 KM Druten	Verhuurd
 <p>In verhuur genomen</p> <p>Huurprijs: € 975,- p.m. Transactieprijs: € 975,- Transactieprijs per m²: € 12,34 Aanvaarding: Per datum 01-04-2023</p> <p>Aangemeld: 08-03-2023 Afgemeld: 04-04-2023 Ondertekening akte: 03-04-2023 Dagen op de markt: 27</p>	 <p>Driessen Makelaardij WIJCHEN Telefoon: 024-6490100 E-mail: info@driessenmakelaardij.nl</p>

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 79 m²
Gebouwbonden buitenruimte: 10 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 229 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en lift

Energie

Energie label: A (einddatum: 08-03-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: C.V.-Ketel en vloerverwarming geheel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid



Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Stadsbrink 285, 6707 AA Wageningen

 <p>In verhuur genomen</p> <p>Huurprijs: € 1.095,- p.m. Servicekosten: € 65,- Transactieprijs: € 1.095,- Transactieprijs per m²: € 12,44 Aanvaarding: In overleg</p> <p>Aangemeld: 15-09-2023 Afgemeld: 27-09-2023 Ondertekening akte: 26-09-2023 Dagen op de markt: 12</p>	 <p>UVM ARNHEM Telefoon: 0643000131 E-mail: m.vanlaar@uvm.nl</p>
---	---

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 88 m²
Inhoud: 264 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Lift

Energie

Energie label: B (einddatum: 05-12-2030)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: Warmtepomp
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: goed tot uitstekend
Buiten: goed tot uitstekend

Bouw

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2021
Bouwperiode: 2011-2020

Buitenruimte

Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en parkeervergunningen

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Hogestraat 14 a, 6651 BK Druten

In verhuur genomen
 Huurprijs: € 1.250,- p.m.
 Transactieprijs: € 1.250,-
 Transactieprijs per m²: € 15,62
 Aanvaarding: Per datum 01-01-2023

Aangemeld: 20-12-2022
 Afgemeld: 01-02-2023
 Ondertekening akte: 01-02-2023
 Dagen op de markt: 44

Verhuurd

FIT Vastgoedbeheer BV DRUTEN
 Telefoon: (+31) 88 350 04 00
 E-mail: info@fitvastgoedbeheer.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: 80 m²
 Inhoud: 180 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie**Onderhoud**

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Appartement
 Soort: Bovenwoning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 2022

Buitenruimte

Ligging: In centrum
 Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Parkeergelegenheid
 Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Geen garage

Koop appartementen**Appartementen (Bouwnummer 4), 6669 Dodewaard**

In verkoop genomen
 Koopsom: € 225.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 225.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.515,62
 Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 14-10-2022
 Afgemeld: 04-01-2023
 Ondertekening akte: 29-12-2022
 Dagen op de markt: 77

Verkocht

Joop van Mourik Makelaars, Taxateurs en
 Hypotheekadvies OPHEUSDEN
 Telefoon: (+31) 488 44 29 06
 E-mail: info@joopvanmourik.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: 64 m²
 Inhoud: 207 m³

Indeling

Aantal kamers: 1 kamer (1 slaapkamer)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Wasmachineaansluiting, Douche
 Aantal woonlagen: 1 woonlaag
 Voorzieningen: Mechanische ventilatie en glasvezel kabel

Energie

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
 Verwarming: C.V.-Ketel
 Warm water: C.V.-Ketel
 C.V. ketel: HR (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Appartement
 Soort: Benedenwoning
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2022
 Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte

Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
 Parkeercapaciteit: 1

Garage

Soort garage: Geen garage

25 appartementen Klepperheide (Bouwnummer 1.03), 6651 KM Druten



In verkoop genomen

Koopsom: € 268.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 268.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.187,50
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 07-06-2022
Afgemeld: 14-03-2023
Ondertekening akte: 13-03-2023
Dagen op de markt: 280

Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) € 264.500,- op 07-06-2022
Gewijzigd naar (Koop) € 268.000,- op 21-12-2022

Verkocht



Driessen Makelaardij WIJCHEN
Telefoon: 024-6490100
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 64 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 195 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Lift

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Luxe appartementen (Bouwnummer 7), 4041 Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 275.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 281.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.132,35
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 19-09-2022
Afgemeld: 25-05-2023
Ondertekening akte: 19-12-2022
Dagen op de markt: 92

Verkocht



Joop van Mourik Makelaars, Taxateurs en
Hypotheekadvies OPHEUSDEN
Telefoon: (+31) 488 44 29 06
E-mail: info@joopvanmourik.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 68 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 220 m³

Indeling

Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Dubbele wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, glasvezel kabel en zonnepanelen

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 31-05-2032)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte

Ligging: In centrum
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van elektra
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein en op afgesloten terrein
Parkeercapaciteit: 1

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

VvE: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Tussenwoning

Tussenwoning | HET RIJDT (Bouwnummer 5), 6631 AT Horssen | Verkocht



In verkoop genomen
 Koopsom: € 285.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 285.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.191,18
 Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 25-04-2023
 Afgemeld: 22-09-2023
 Ondertekening akte: 16-06-2023
 Dagen op de markt: 53



Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUEWEN
 Telefoon: 0487 517777
 E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 68 m²
 Externe bergruimte: 6 m²
 Perceeloppervlakte: 92 m²
 Inhoud: 337 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (2 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen
 Voorzieningen: Balansventilatie

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
 Isolatie: Volledig geïsoleerd
 Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
 Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
 Tuin: Achtertuin en voortuin
 Achtertuin: 36 m² (9.0m diep / 4.0m breed)
 Totale oppervlakte: 92 m²
 Achterom: Ja

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout
 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
 Parkeer capaciteit: 2, Mandelig

Garage

Soort garage: Geen garage

Hooiwal - 15 tussenwoningen (Bouwnummer 27), 6651 DX

Druuten



In verkoop genomen
 Koopsom: € 334.800,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 334.800,-
 Transactieprijs per m²: € 2.837,29
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 02-11-2023

Aangemeld: 15-12-2022
 Afgemeld: 20-11-2023
 Ondertekening akte: 15-09-2023
 Dagen op de markt: 275

Verkocht



Hans Janssen Makelaars BEUNINGEN GLD
 Telefoon: 024-6777776
 E-mail: info@hansjanssen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 118 m²
 Perceeloppervlakte: 118 m²
 Inhoud: 433 m³

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Wastafel, Douche, Vloerverwarming, Toilet
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
 Voorzieningen: Dakraam en zonnepanelen

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd
 Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
 Warm water: Doorstroombouler

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2023
 Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
 Tuin: Achtertuin en voortuin
 Achtertuin: 44 m² (8.0m diep / 5.5m breed)
 Achterom: Ja

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout
 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage

Soort garage: Geen garage

Karmijn 12, 6655 CB Puiflijk

In verkoop genomen

Koopsom: € 355.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 355.000,-
 Transactieprijs per m²: € 2.909,84
 Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 16-06-2022
 Afgemeld: 05-10-2023
 Ondertekening akte: 25-05-2023
 Dagen op de markt: 344

Verkocht

LIV Wooncoach B.V. NIJMEGEN
 Telefoon: 085 - 0707700
 E-mail: wooncoach@livwonen.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: 122 m²
 Perceeloppervlakte: 128 m²
 Inhoud: 444 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
 Aantal woonlagen: 3 woonlagen
 Voorzieningen: Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd en HR-glas
 Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
 Warm water: Centrale voorziening

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2023
 Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin en voortuin
 Achtertuin: 65 m² (12.0m diep / 5.4m breed)

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout
 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Imbrexstraat 3, 4041 ZC Kesteren

In verkoop genomen

Koopsom: € 374.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 374.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.142,86
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 18-04-2024

Aangemeld: 14-03-2023
 Afgemeld: 11-10-2023
 Ondertekening akte: 11-10-2023
 Dagen op de markt: 212

Verkocht

Sanders Makelaardij OCHTEN
 Telefoon: 0344-641610
 E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Woonoppervlakte: 119 m²
 Externe bergruimte: 6 m²
 Perceeloppervlakte: 130 m²
 Inhoud: 424 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Vloerverwarming, Wastafel, Inloopdouche, Toilet
 Aantal woonlagen: 3 woonlagen
 Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-09-2032)
 Energie kenmerken: BENG
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
 Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
 Warm water: Aardwarmte

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 Subtype: Repeterend permanent
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
 Tuin: Achtertuin en voortuin
 Achtertuin: 50 m² (9.32m diep / 5.4m breed)
 Totale oppervlakte: 130 m²
 Achterom: Ja

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand hout
 Voorzieningen: Voorzien van elektra
 Isolatie: Geen spouw en geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
 Parkeercapaciteit: 3, voldoende parkerruimte

Garage

Soort garage: Geen garage

Tussenwoning type Q met topgevel en berging (Bouwnummer 829), 4041 ZB Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 389.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 389.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.442,48
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-03-2024

Aangemeld: 05-07-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 99

Verkocht



Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 113 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 162 m²
Inhoud: 436 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Toilet, Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en driedubbel glas
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 99 m² (18.0m diep / 5.5m breed)
Totale oppervlakte: 162 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen
Voorzieningen: Voorzien van elektra
Isolatie: Geen spouw en geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Garage

Soort garage: Geen garage

2-onder-1-kapwoning

Tweekapper | HET RIJDT (Bouwnummer 10), 6631 AT Horssen



In verkoop genomen

Koopsom: € 450.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 450.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.125,-
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 01-03-2023
Afgemeld: 22-09-2023
Ondertekening akte: 07-07-2023
Dagen op de markt: 129

Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) € 1,- op 01-03-2023
Gewijzigd naar (Koop) € 450.000,- op 25-04-2023

Verkocht



Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUWEN
Telefoon: 0487 517777
E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 16 m²
Perceeloppervlakte: 238 m²
Inhoud: 614 m³

Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Balansventilatie

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 92 m² (8.75m diep / 10.5m breed)
Totale oppervlakte: 238 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.83 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Hemelrijk - 2nd1 - kapwoning - Dwarskap (Bouwnummer 58), 6655 Puiflijk



In verkoop genomen

Koopsom: € 568.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 568.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.572,33
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 16-06-2022
Afgemeld: 12-04-2023
Ondertekening akte: 09-01-2023
Dagen op de markt: 208

Verkocht



LIV Wooncoach B.V. NIJMEGEN
Telefoon: 085 - 0707700
E-mail: wooncoach@livwonen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 159 m²
Perceeloppervlakte: 305 m²
Inhoud: 673 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie

Isolatie: Volledig geïsoleerd en HR-glas
Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water: Centrale voorziening

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 123 m² (14.0m diep / 8.8m breed)

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd steen

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Geen garage

2-1-kapwoning type N met garage (Bouwnummer 823), 4041 ZB

Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 479.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 479.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.110,39
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 12-04-2024

Aangemeld: 05-07-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 99

Verkocht



Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 154 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 307 m²
Inhoud: 656 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche, Ligbad
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Energie kenmerken: BENG en energie neutraal
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwworm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 68 m² (6.0m diep / 11.25m breed)
Totale oppervlakte: 307 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, 2 op eigen terrein

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 3.02 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

2-1-kapwoningen met garage type G en H (Bouwnummer 702), 4041 ZG Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 625.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 625.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.006,41
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-08-2023

Aangemeld: 02-04-2022
Afgemeld: 06-04-2023
Ondertekening akte: 06-04-2023
Dagen op de markt: 370

Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) € 605.000,- op 02-04-2022
Gewijzigd naar (Koop) € 625.000,- op 09-11-2022

Verkocht



Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 156 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 380 m²
Inhoud: 679 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Ligbad, Wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie

Energie label: A++++ (einddatum: 01-04-2032)
Energie kenmerken: BENG
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
Warm water: Aardwarmte

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte

Ligging: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 110 m² (10.0m diep / 11.0m breed)
Totale oppervlakte: 380 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, op eigen terrein

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.84 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Vrijstaande woning

Vrijstaand | HET RIJDT (Bouwnummer 1), 6631 AT Horssen



In verkoop genomen

Koopsom: € 559.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 559.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.802,72
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 01-03-2023
Afgemeld: 22-09-2023
Ondertekening akte: 30-06-2023
Dagen op de markt: 122

Prijsverloop

Aangemeld voor (Koop) € 1,- op 01-03-2023
Gewijzigd naar (Koop) € 559.000,- op 25-04-2023

Verkocht



Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUVEN
Telefoon: 0487 517777
E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 147 m²
Perceeloppervlakte: 492 m²
Inhoud: 699 m³

Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Ligbad, Wastafel
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Balansventilatie

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud

Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 247 m² (17.0m diep / 14.5m breed)
Totale oppervlakte: 492 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.83 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Tegulastraat 21, 4041 ZB Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 637.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 637.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.136,36
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 15-12-2023

Aangemeld: 14-03-2023
 Afgemeld: 11-10-2023
 Ondertekening akte: 11-10-2023
 Dagen op de markt: 212

Verkocht



Sanders Makelaardij OCHTEN
 Telefoon: 0344-641610
 E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 154 m²
 Externe bergruimte: 17 m²
 Perceeloppervlakte: 321 m²
 Inhoud: 697 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Ligbad, Wastafel, Inloopdouche
 Aantal woonlagen: 3 woonlagen
 Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie

Energie label: A+++ (einddatum: 01-09-2032)
 Energie kenmerken: BENG
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
 Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
 Warm water: Aardwarmte

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Herenhuis, vrijstaande woning
 Subtype: Repeterend permanent
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2024

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
 Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
 Achtertuin: 143 m² (15.3m diep / 9.32m breed)
 Totale oppervlakte: 321 m²
 Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
 Parkeercapaciteit: 2, 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 3.02 m breed)
 Capaciteit: 1
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Zesweg 9 B, 6601 HA Wijchen



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 799.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 799.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.755,95
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 01-05-2023

Aangemeld: 23-12-2021
 Afgemeld: 02-05-2023
 Ondertekening akte: 01-03-2023
 Dagen op de markt: 434

Verkocht



Klaassen Daalmans Regiomakelaars Wijchen
 WIJCHEN
 Telefoon: 024 6487654
 E-mail: info@vovvwoon.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 168 m²
 Overige inpandige ruimte: 10 m²
 Perceeloppervlakte: 601 m²
 Inhoud: 650 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Douche, Toilet, Ligbad, Wastafel
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
 Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel en zonnepanelen

Energie

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
 Verwarming: C.V.-Ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
 Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud

Binnen: uitstekend
 Buiten: uitstekend

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
 Bouwvorm: Nieuwbouw
 Bouwjaar: 2022

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk
 Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
 Achtertuin: 250 m² (20.0m diep / 12.5m breed)
 Achterom: Ja
 Kwaliteit: Aan te leggen

Bergruimte

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Kavel**Rogberg 15 B, 6655 AX Puiflijk**

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 195.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 180.000,-
 Transactieprijs per m²: € 456,85
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 16-03-2023

Aangemeld: 27-12-2022
 Afgemeld: 24-02-2023
 Ondertekening akte: 15-02-2023
 Dagen op de markt: 51

Verkocht

Makelaardij Sjuul van de Kloek DRUTEN
 Telefoon: 0487-518566
 E-mail: info@sjuulvandeklok.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Oppervlakte: 394 m²
 Perceeloppervlakte: 394 m²

Indeling

Aantal kamers: 0 kamer

Bouw

Type: Bouwgrond
 Soort: Bouwgrond
 Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Fructuslaan, 6669 HA Dodewaard

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 205.250,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 205.250,-
 Transactieprijs per m²: € 504,30
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 29-09-2023

Aangemeld: 05-07-2022
 Afgemeld: 30-09-2023
 Ondertekening akte: 29-09-2023
 Dagen op de markt: 452

Verkocht

RAS Makelaars & Hypotheken ZETTEN
 Telefoon: (+31)488-420044
 E-mail: info@rasmakelaars.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Oppervlakte: 407 m²
 Perceeloppervlakte: 407 m²

Indeling

Aantal kamers: 0 kamer

Bouw

Type: Bouwgrond
 Soort: Bouwgrond
 Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Caspersstraat 13, 4043 GG Opheusden

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 315.000,-
 Transactieprijs per m²: € 420,-
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 20-12-2022

Aangemeld: 09-11-2022
 Afgemeld: 07-12-2022
 Ondertekening akte: 03-12-2022
 Dagen op de markt: 25

Verkocht

Karens Vastgoed OPHEUSDEN
 Telefoon: (+31)488-443511
 E-mail: info@karens.nl

Kenmerken**Oppervlakten en inhoud**

Oppervlakte: 750 m²
 Perceeloppervlakte: 750 m²

Indeling

Aantal kamers: 0 kamer

Bouw

Type: Bouwgrond
 Soort: Bouwgrond
 Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte

Ligging: In woonwijk en vrij uitzicht

Referenties bedrijfswoning perceel 712

Munnikhofsestraat 27, 6653 AB Deest



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 362.500,-
Transactieprijs per m²: € 2.626,81
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-05-2023

Aangemeld: 27-11-2022
Afgemeld: 19-04-2023
Ondertekening akte: 03-04-2023
Dagen op de markt: 128

Verkocht



De Huizenbemiddelaar Arnhem DIEREN
Telefoon: (+31)85-1308774
E-mail: arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 138 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 42 m²
Externe bergruimte: 34 m²
Perceeloppervlakte: 447 m²
Inhoud: 500 m³

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Toilet, Wastafelmeubel, Douche
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie

Energie label: G (einddatum: 31-08-2032)
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Nefit Topline Compact HRC30? (Gas gestookt uit 2009, eigendom)

Onderhoud

Binnen: redelijk
Buiten: redelijk

Analyse

Gecorrigeerde transactieprijs: € 380.000,-

Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving, aan een minder drukke weg, echter wel een minder vrij. Andere bouwperiode, betere bouwstijl. Woonoppervlakte is iets kleiner. Gemiddelde staat van onderhoud en luxe. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1937
Bouwperiode: 1931-1944

Buitenruimte

Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Schuur/berging: Vrijstaand steen

Parkeergelegenheid

Garage

Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Munnikhofsestraat 3, 6653 AB Deest



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.
Transactieprijs: € 430.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.006,99
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-03-2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 01-02-2023
Ondertekening akte: 25-01-2023
Dagen op de markt: 70

Verkocht



MVS Janssen Garantiemakelaars DRUTEN
Telefoon: 0487-513424
E-mail: info@mvsjanssen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 143 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 2 m²
Overige inpandige ruimte: 19 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 1270 m²
Inhoud: 650 m³

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Inloopdouche, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Rolluiken en schuifpui

Energie

Energie label: G (einddatum: 01-11-2032)
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: HR-combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1958

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 725 m² (25.0m diep / 29.0m breed)
Achterom: Ja
Kwaliteit: Normaal
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging: Aangebouwd steen
Voorzieningen: Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en voorzien van water
Isolatie: Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Isolatie: Geen isolatie
Voorzieningen: Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en voorzien van water

Analyse

Gecorrigeerde transactieprijs: € 455.000,-

Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving. Zelfde bouwperiode en bouwstijl. Woonoppervlakte is vergelijkbaar, perceel is echter een flink stuk groter en heeft een garage. Woning

dient gemoderniseerd te worden. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Munnikhofsestraat 26 a, 6653 AD Deest



In verkoop genomen
 Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 465.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.141,89
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 27-10-2023
 Aangemeld: 06-06-2023
 Afgemeld: 16-08-2023
 Ondertekening akte: 21-07-2023
 Dagen op de markt: 46

Verkocht



Driessen Makelaardij NIJMEGEN
 Telefoon: 024-3607055
 E-mail: nijmegen@driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 148 m²
 Gebouwgebonden buitenruimte: 30 m²
 Overige inpandige ruimte: 37 m²
 Perceeloppervlakte: 527 m²
 Inhoud: 686 m³

Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
 Aantal badkamers: 1
 Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Wastafelmeubel, Ligbad, Inloopdouche, Toilet
 Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder

Energie

Energie label: D (einddatum: 26-03-2033)
 Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas en HR-glas
 Verwarming: C.V.-Ketel, gaskachels en houtkachel
 Warm water: C.V.-Ketel
 C.V. ketel: Nefit (Gas gestookt combiketel, eigendom)

Onderhoud

Binnen: goed
 Buiten: goed

Bouw

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
 Bouwvorm: Bestaande bouw
 Bouwjaar: 1958

Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg
 Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
 Zijtuin: 286 m² (13.0m diep / 22.0m breed)
 Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte

Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid

Garage

Soort garage: Aangebouwd steen
 Capaciteit: 1
 Voorzieningen: Voorzien van elektra en met vloering

VVE checklist

Analyse

Gecorrigeerde transactieprijs: € 485.000,-
 Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving. Zelfde bouwperiode en bouwstijl. Woonoppervlakte is vergelijkbaar. Mindere staat van onderhoud en luxe, woning dient gemoderniseerd te worden. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Referenties bedrijfsruimte perceel 736

Houtstraat 4 - 6, 5366 AS Megen



Aanmelding: In verhuur genomen
 Huurprijs: € 3.000,- p.m.
 Huurprijs: € 36.000,- p.j.
 Transactieprijs: € 24.000,-
 Datum akte: 1 juni 2022
 Datum overeenkomst: 1 juli 2022
 Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd (639 dagen op de markt)



Van der Krabben Makelaardij b.v. OSS
 Telefoon: 0412-632928
 E-mail: oss@krabben.nl

Aangemeld: 1 september 2020
 Laatste wijziging: 8 juni 2022
 Afgemeld: 8 juni 2022
 Dagen op de markt: 639

Kenmerken

Hoofd functie

Hoofd functie: Bedrijfsruimte
 Voorzieningen: Lichtstraten, overheaddeuren, betonvloer, toilet
 Oppervlakte: 320 m²
 In units vanaf: 160 m²
 Terrein aanwezig: Ja
 Oppervlakte: 650 m²

Gebouw

Bouwjaar: 1969
 Onderhoud binnen: Goed
 Onderhoud buiten: Goed

Omgeving

Ligging: Bedrijventerrein, In woonwijk

Parkeren

Voorziening

Bereikbaarheid

de Hofstede 2, 4033 BT Lienden

Aanmelding: In verhuur genomen
 Huurprijs: € 4.000,- p.m.
 Huurprijs: € 48.000,- p.j.
 Huurprijs: € 45,85 p.m² p.j.
 Transactieprijs: € 4.000,-
 Datum akte: 31 augustus 2022
 Datum overeenkomst: 1 september 2022
 Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd (70 dagen op de markt)

Rozenhage Makelaardij TIEL
 Telefoon: 0344-673567
 E-mail: info@rozenhage.nl
 Aangemeld: 23 juni 2022
 Laatste wijziging: 1 september 2022
 Afgemeld: 1 september 2022
 Dagen op de markt: 70

Kenmerken**Hoofdfunctie**

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
 Voorzieningen: Overheaddeuren, betonvloer, toilet, pantry
 Oppervlakte: 1047 m²
 In units vanaf: 1047 m²
 Vrije hoogte: 3500 cm
 Vrije overspanning: 10 m
 Vloerbelasting: 1500 kg/m²
 Kantoorruimte aanwezig: Ja
 Oppervlakte: 60 m²
 Aantal verdiepingen: 1
 Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen
 Terrein aanwezig: Ja
 Oppervlakte: 650 m²

Gebouw

Periode: 1981-1990
 Bouwjaar: 1989
 Onderhoud binnen: Goed
 Onderhoud buiten: Goed

Omgeving

Ligging: Bedrijventerrein

Parkeren**Voorziening****Bereikbaarheid**

Snelweg afrit: Op 5000 m of meer
 NS station: Op 5000 m of meer
 Bushalte: Op minder dan 500 m

Edisonstraat 18, 6604 BV Wijchen

Aanmelding: In verhuur genomen
 Huurprijs: € 125.000,- p.j.
 Huurprijs: € 10.416,67 p.m.
 Huurprijs: € 49,80 p.m² p.j.
 Transactieprijs: € 125.000,-
 Datum akte: 23 september 2022
 Datum overeenkomst: 1 oktober 2022
 Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd (152 dagen op de markt)

Aangemeld: 25 april 2022
 Laatste wijziging: 26 september 2022
 Afgemeld: 26 september 2022
 Dagen op de markt: 152

Kenmerken**Hoofdfunctie**

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
 Voorzieningen: Overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer, heater, toilet, pantry
 Oppervlakte: 2200 m²
 Vrije hoogte: 590 cm
 Vrije overspanning: 15 m
 Vloerbelasting: 1500 kg/m²
 Kantoorruimte aanwezig: Ja
 Oppervlakte: 310 m²
 Aantal verdiepingen: 2
 Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen
 Luchtbehandeling: Airco
 Terrein aanwezig: Ja
 Oppervlakte: 2500 m²

Gebouw

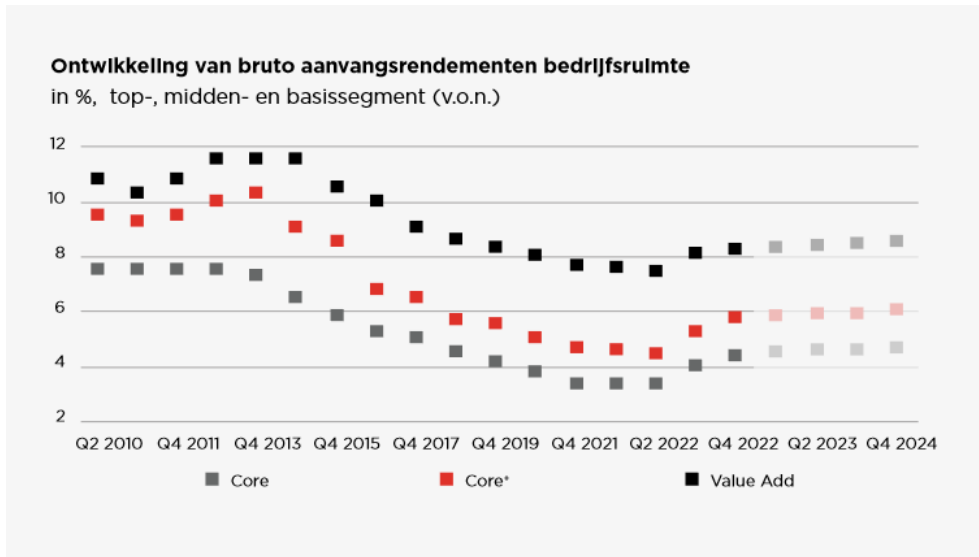
Bouwjaar: 1989
 Onderhoud binnen: Goed
 Onderhoud buiten: Goed

Omgeving

Ligging: Bedrijventerrein

Parkeren**Voorziening****Bereikbaarheid**

Bovenstaande referenties van verhuurtransacties geven een bandbreedte aan van € 45,85 /m²/jr. tot € 75,=/m²/jr. Gezien de ligging kiest acht taxateur dat de huurwaarde zich aan de onderkant van de bandbreedte bevindt. Hij stelt de huurwaarde op € 50,= per m². Gezien de ligging en de aard van de onroerende zaak acht taxateur een Bruto Aanvangsrendement van 8% marktconform.



Grondprijzen gemeente Druten en omliggende gemeenten

Gemeente Druten

Tarieven Grondprijzen 2023

	Categorie	Prijzen	
		2022	2023
*	Restgroen per 01-01-2023:		
	Achterzijde per m ²	€ 137,15	€ 141,25
	Voorzijde per m ²	€ 54,85	€ 56,50
	Zijzijde per m ²	€ 123,45	€ 127,15
*	Nutsvoorziening per m ² binnen bebouwde kom	€ 264,25	€ 272,20
	Nutsvoorziening per m ² buiten bebouwde kom	€ 137,40	€ 141,50
*	Rekeneenheid woningbouw grondgebonden per m ²	€ 264,25	€ 272,20
*	Rekeneenheid appartementen met parkeren op maaiveld per m ² BVO	€ 335,20	€ 345,25
*	Rekeneenheid zichtlocatiesbedrijventerrein Westerhout-Zuid per m ²	€ 122,95	€ 126,65
*	Rekeneenheid binnenlocaties bedrijventerrein Westerhout-Zuid per m ²	€ 104,35	€ 107,50
*	Rekeneenheid winkelvoorzieningen per m ²	€ 392,90	€ 404,70

Bron website gemeente Druten d.d. 8 december 2023

Gemeente Neder-Betuwe

3. Sociale woningbouw:

Voor sociale huurwoningen die gerealiseerd worden door toegelaten instellingen wordt de volgende prijs gehanteerd:

€ 187,- per m² exclusief btw kosten koper voor sociale grondgebonden huurwoningen. Voor kavels met een oppervlakte onder de 138m² geldt een koopsom van € 25.750,- exclusief btw kosten koper per bouwkvavel. De grondprijs is met circa 2% gestegen ten opzichte van 2022.

€ 18.400,- exclusief btw kosten koper per sociaal gestapelde huurwoning (appartementen).

Bron: Grondprijzenbrief 2023 Gemeente Neder-Betuwe

Gemeente West Betuwe

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen en De Kernen eind 2021 vaste kavelprijzen afgesproken voor 2022 en 2023. De prijsafspraken maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken die met deze corporaties zijn gemaakt.

Kavelprijzen grondgeboden sociale huurwoning:

- een kavelprijs van 22.000 euro.

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond 21.000 euro;
- op de eerste verdieping 18.900 euro;
- op de tweede verdieping en hoger 16.800 euro;

De prijzen gelden per 1 januari 2022. De prijzen worden per 1 januari 2023 volgens de consumentenprijsindex ("CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)") van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) geïndexeerd. Voor 2024 worden nieuwe prijsafspraken gemaakt. Bij grondgeboden woningen wordt uitgegaan van een kavelgrootte van ca. 100 m².

Geïndexeerd met 4,4% = € 22.975,- per kavel

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	25.000, euro per kavel
	Vrije kavels	Vanaf 324 euro per m ²

Bron: Grondprijzenbrief 2022-2023 gemeente West Betuwe via Overheid.nl

Gemeente Buren

De grondprijzenbrief is vastgesteld in het college van 18 oktober 2022 en geldt tot de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief.

Grondprijzen en de methode van grondprijsbepaling. De grondprijzen zijn exclusief btw.

Woningbouw algemeen		
Categorie	Methode	Uitgifteprijs
Sociale huur	Vaste prijs	€ 168,57 /m ² (voor appartementen per bvo).
Onder een sociale huurwoning verstaan wij een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens bedraagt in 2022 € 763,47.		
Dure huurwoning	Residueel	
Een dure huurwoning is een woning met een huur > liberalisatiegrens.		

Bron: Grondprijzenbrief 2022 gemeente Buren vastgesteld 21 december 2022

Transactiecijfers

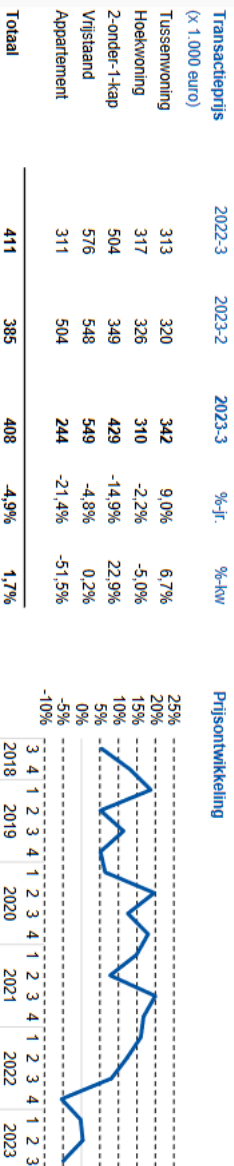
Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.



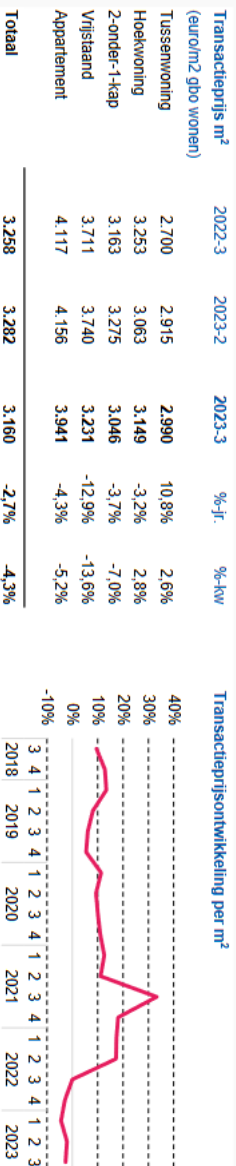
Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.



Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) verkante meerprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal verkante meeters gbo wonen.

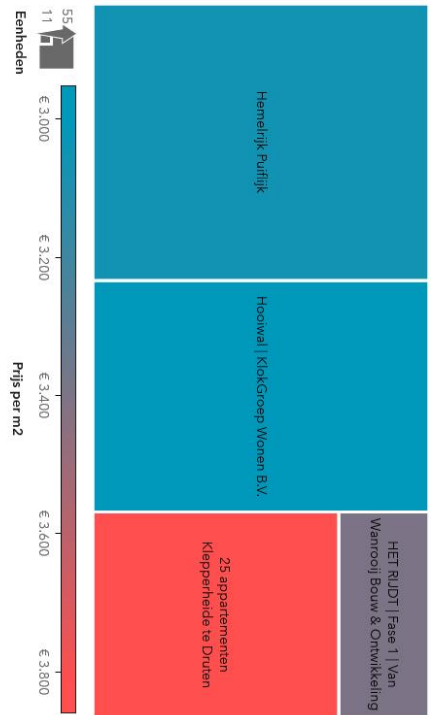


Verkooptijd

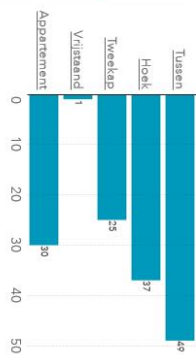
De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.



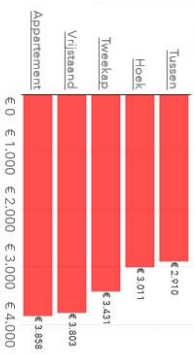
Nieuwbouwprojecten naar grootte en prijs (dubbeltijk voor objecttypen)



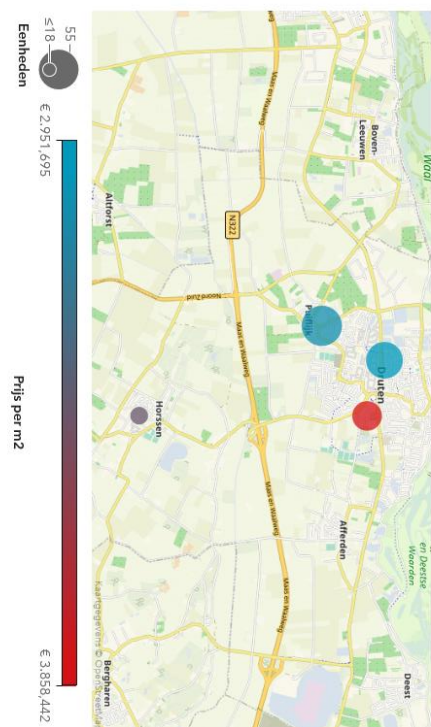
Aantal woningen



Prijs per m2



Nieuwbouwprojecten op kaart (dubbeltijk voor projectdetails)



Bijlage 3

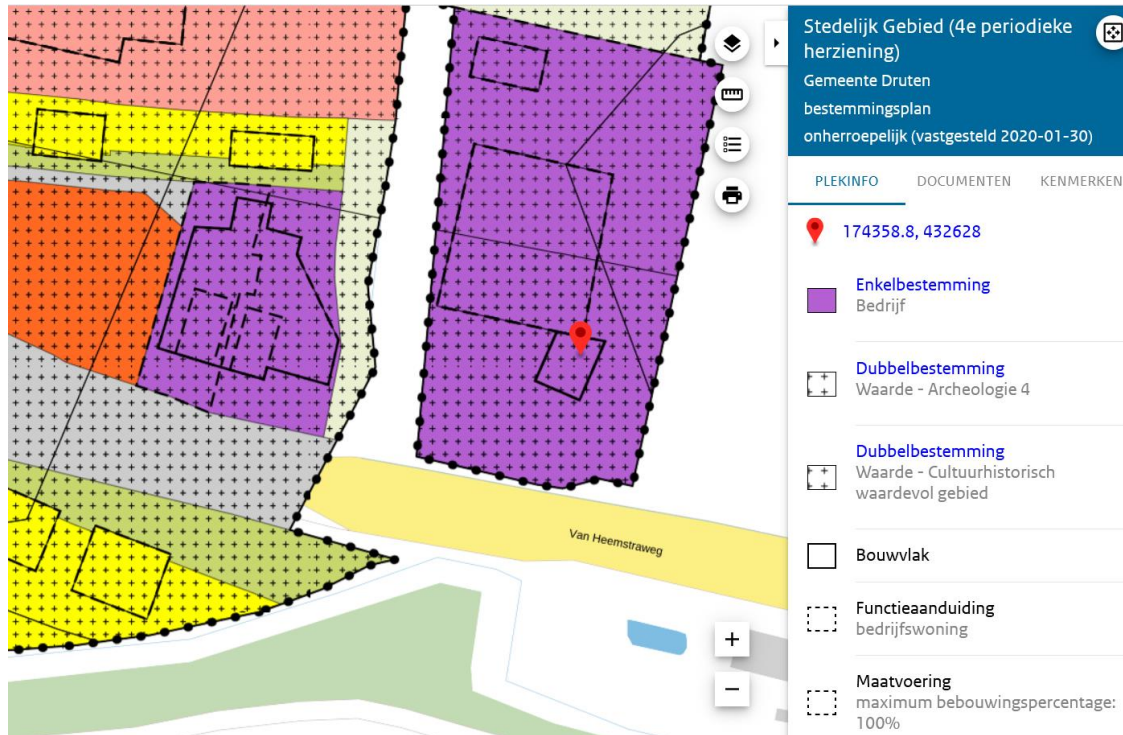
CONCEPT

Bijlage 4

CONCEPT

Bestemmingsplan

Perceel 736 en 712



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de '[Staat van bedrijfsactiviteiten](#)' in [Bijlage 1](#);
- vrije beroepen in de bedrijfswoning;
- productiegebonden detailhandel;
- opslag en uitstalling;
- internetwinkels, uitsluitend in categorieën 1 en 2 van de '[Beleidsnotitie internetwinkels](#)' in [Bijlage 3](#);

alsmede voor:

- een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- niet-productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf**';
- kantoren ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**';
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**';
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**';
- een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf**';
- een agri service ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - agri service**';
- een dakbedekkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - dakbedekkingsbedrijf**';
- een dakpannenfabriek ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek**';
- een drankengroothandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - drankengroothandel**';
- een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf**';
- nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangstation met een meet- en regelinstallatie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation**';
- een houtdraaijerij ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - houtdraaijerij**';
- een isolatie en panelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf**';

- een machineservicebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - machineservicebedrijf**';
- een stenenhandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stenenhandel**';
- een steenfabriek en een toeristisch-recreatieve voorziening in de vorm van een museum met bijbehorende voorzieningen, waaronder onzelfstandige horeca en onzelfstandige detailhandel, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek**';
- een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf**';

met de daarbij behorende:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 36 Waarde - Archeologie 4

Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Artikel 38 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Perceel 661 en een deel van 782



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;

alsmede voor:

- één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- een 2e bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' en de opgenomen relatielijn;
- een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**';
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- een minicamping ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - minicamping**';
- een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - plattelandswoning**';
- een paardenbak ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**';
- een paardenstal ter plaatse van de '**specifieke bouwaanduiding - paardenstal**';
- tuinbouw is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**tuinbouw uitgesloten**';
- een waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**waterberging**';
- een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**';

met de daarbij behorende:

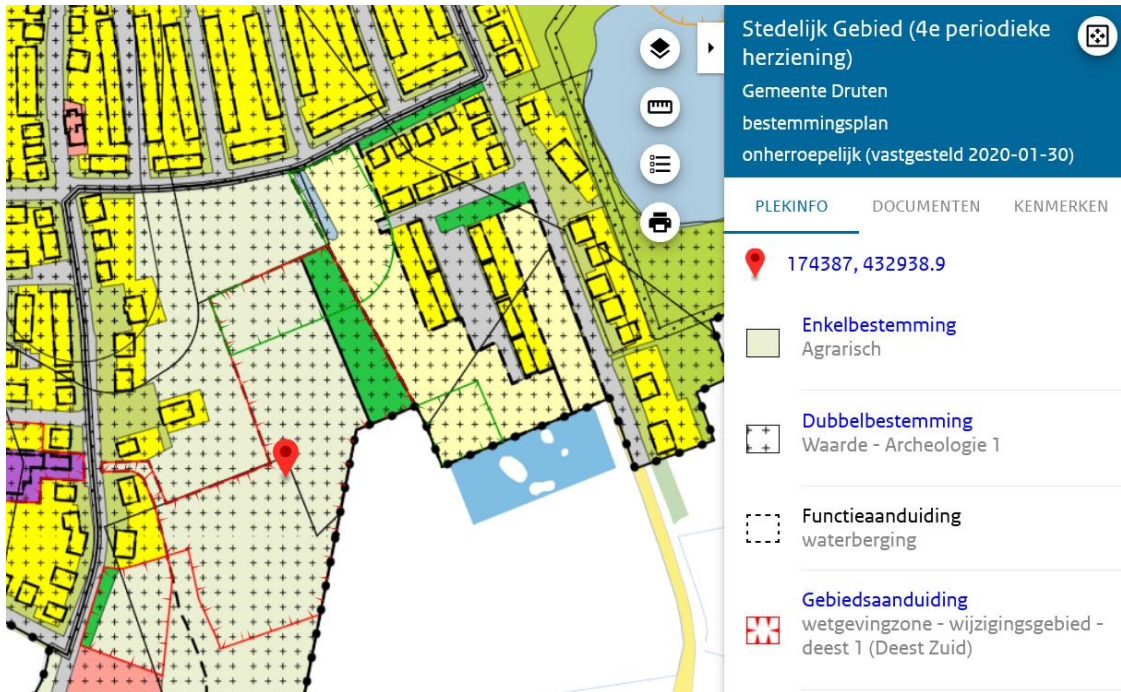
- vrije beroepen in de bedrijfswoning;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- groenvoorzieningen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming '[Waarde - Archeologie 1](#)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Perceel 781, een deel van 782 en een deel en een deel van 726

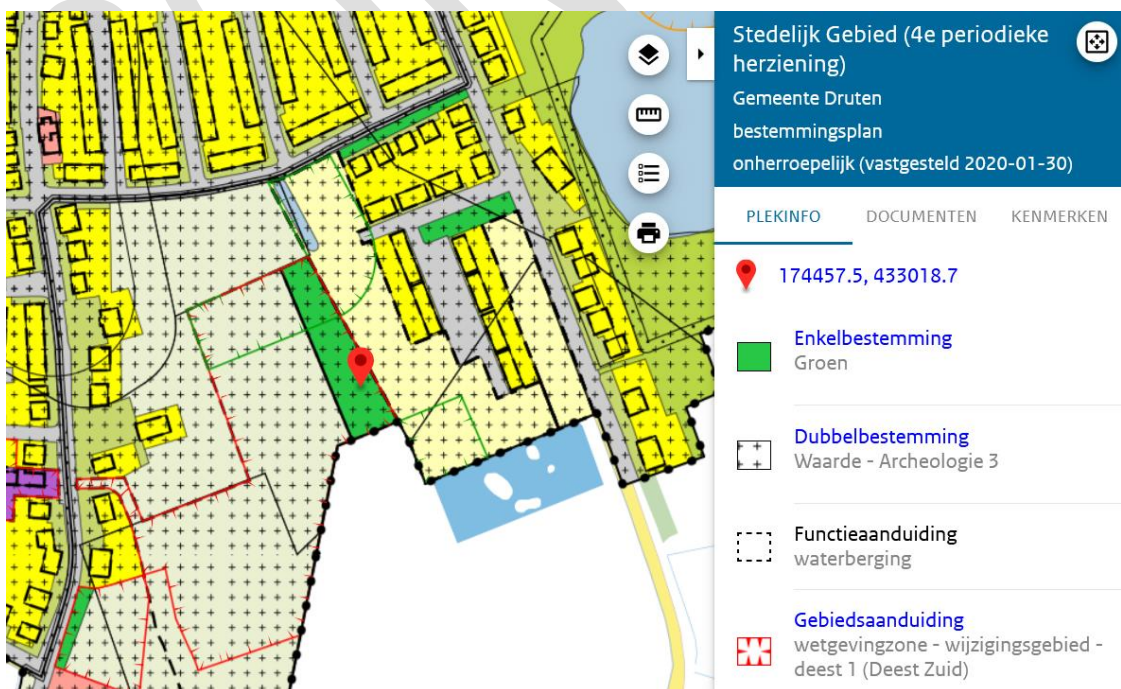


a wetgevingszone - wijzigingsgebied - deest 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone – wijzigingsgebied - deest 1**' de gronden met de bestemming '[Agrarisch](#)' te wijzigen in de bestemming '[Woongebied - 1](#)', met dien verstande dat:

- wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten als verwoord in het beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld voor het gehele plangebied 'Deest-Zuid';
- gebouwen opgericht mogen worden met een bouwhoogte van maximaal 11 m;
- het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

Deel van perceel 726



Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- recreatie;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

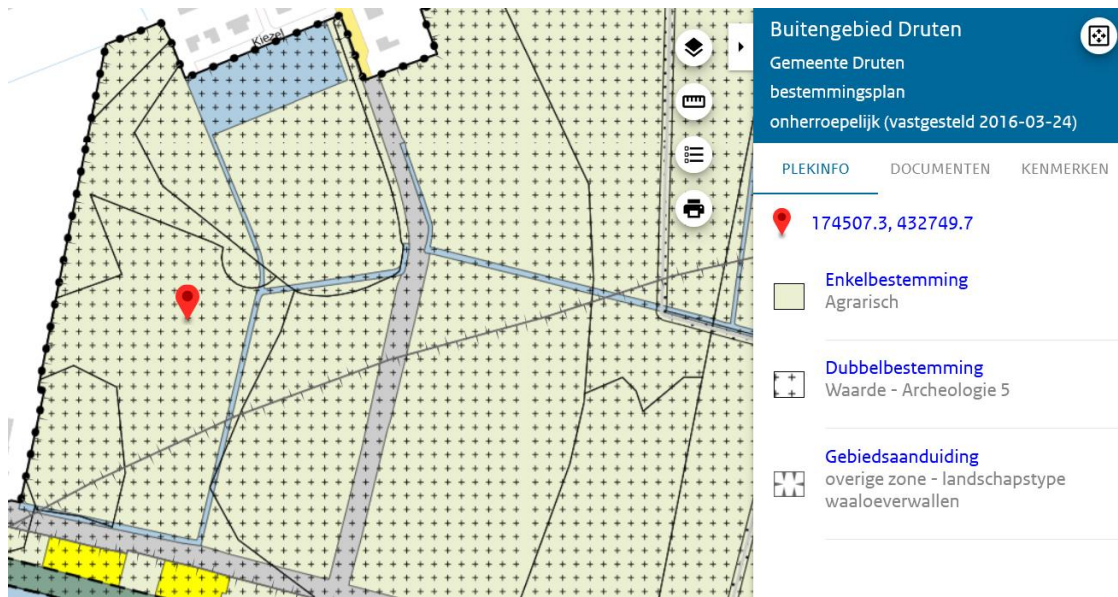
- een hertenkamp ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - hertenkamp**';
- voorzieningen ten behoeve van een speelbos, waaronder een kiosk, toiletgelegenheid en opslag van onderhoudsmaterialen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - voorzieningen**';
- een theehuis ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - theehuis**';
- een urnenveld ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - urnenveld**';
- een waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**waterberging**';

Artikel 35 Waarde - Archeologie 3

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Perceel 737, 124 en 763



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning', twee bedrijfswoningen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoning is toegestaan;
- vrije beroepen;
- kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de in lid [35.1](#) genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;
- water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden;
- kleinschalige duurzame energieopwekking, waaronder kleinschalige biomassavergisting, uitsluitend binnen het bouwvlak en als onderdeel van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;

alsmede voor:

- niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en tot de daarbij aangegeven maximale gezamenlijke vloeroppervlakte:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijf	Maximale gezamenlijke vloeroppervlakte
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 1	loonbedrijf boerderijkamers	100 m ² 210 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 2	manege	1.320 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 3	loonbedrijf	339 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 4	kaasboerderij	285 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 5	loonbedrijf	520 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 6	instructie-/cursusdoeleinden m.b.t. agrarisch bedrijf	125 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 7	tuincentrum, als bedoeld in lid 1.95	2500 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 8	veehandelsbedrijf	650 m ²

specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 9	landwinkel, bereiding streekproducten, kleinschalige horeca en kleinschalige dagrecreatie	475 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 10	tuincentrum, als bedoeld in lid 1.95	2500 m ²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 11	reparatie- en onderhoudsbedrijf voor agrarische werktuigen en machines	420 m ²

- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'manege', een manege;
- ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een kleinschalige logiesaccommodatie;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie', dagrecreatie;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, (landbouw)wegen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend een combinatie van een paardenhouderij en paardenfokkerij met bijbehorende voorzieningen is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij', geen veehouderij is toegestaan;
- tuinen, erven en parkeervoorzieningen die behoren bij de onder a t/m d en h t/m n en s genoemde functies uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande tuinen, erven en parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak.

Deel van perceel 765



Buitengebied Druten
Gemeente Druten
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-03-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

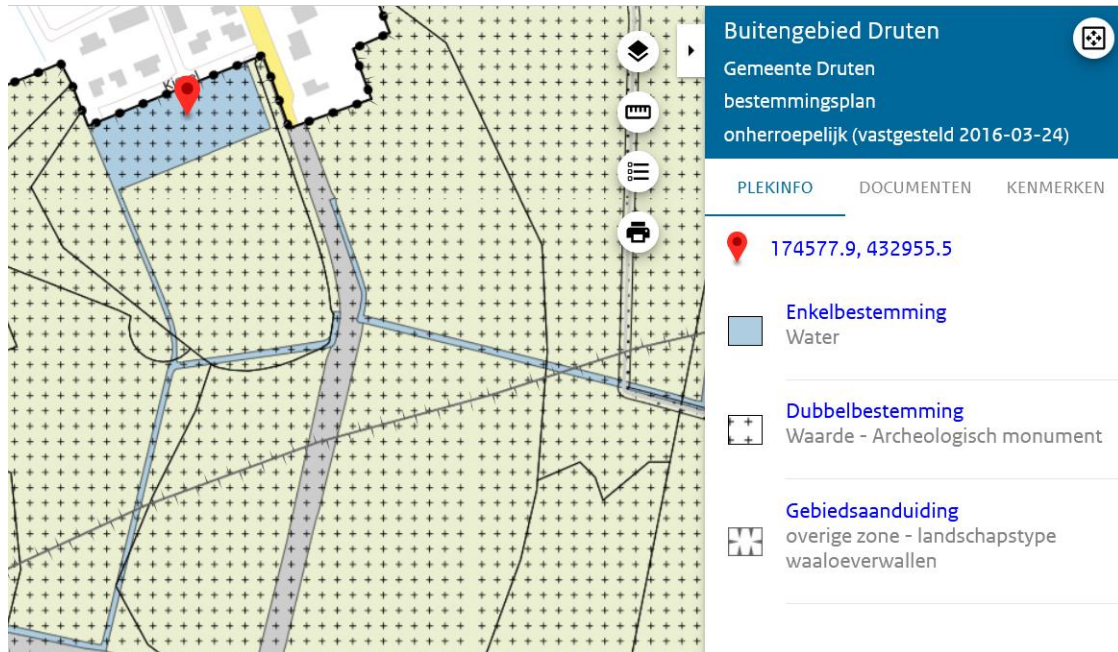
174624.1, 432873.2

Enkelbestemming
Agrarisch

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologisch monument

Gebiedsaanduiding
overige zone - landschapstype
waaloeverwallen

Deel van perceel 765, 760 en 123



Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Water](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- waterberging;
- scheepvaart, waaronder begrepen veerverbindingen;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen natuurwaarden;

alsmede voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – ontzanding':
 - de winning van, de opvulling met, de verwerking van en het transport over water van oppervlaktedelfstoffen;
 - tijdelijke ontsluitingswegen, inclusief bereikbaarheidsvoorzieningen, ten behoeve van de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkponon', een werkponon als onderdeel van het scheepsbouw- en reparatiebedrijf binnen de bestemming '[Bedrijf - Uiterwaarden](#)' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiehaven', een recreatiehaven met bijbehorende voorzieningen, zoals loopbruggen, steigers en spudpalen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bunkerwinkelschip', maximaal één bunkerwinkelschip met bijbehorende voorzieningen;
- daarbij behorende voorzieningen zoals sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwten, aanlegsteigers, meerpalen en andere voorzieningen.

Bijlage 5



Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2023



Nieuwbouwmarkt komt langzaam in beweging

De dynamiek op de nieuwbouwmarkt begint weer licht aan te trekken. Na een kleine opleving in het vorige kwartaal, is in het 3^e kwartaal van 2023 over de hele breedte van de markt een verkooptoeename zichtbaar. De problemen op de nieuwbouwmarkt komen hiermee nog niet ten einde. De verkoopcijfers zijn nog steeds van een laag niveau, het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen van aanbod en projectuitstel. Wel lijkt het aantrekken van de bestaande bouw een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat.

Verkopen van nieuwbouw in de lift

De nieuwbouwcijfers hebben na een dip de weg omhoog weer gevonden. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal verkopen toegenomen. In totaal zijn in het 3^e kwartaal van 2023 circa 5.100 nieuwbouwwoningen verkocht door NVM makelaars.

Het is voor het eerst in meer dan twee jaar dat het aantal verkopen op jaarbasis is gestegen. In het 3^e kwartaal zijn 19% meer transacties geregistreerd dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit was voor het laatst het geval in het 2^e kwartaal van 2021. Kanttekening hierbij is dat een jaar geleden sprake was van sterk afnemende verkopen, waardoor de verkoopcijfers zeer laag waren.

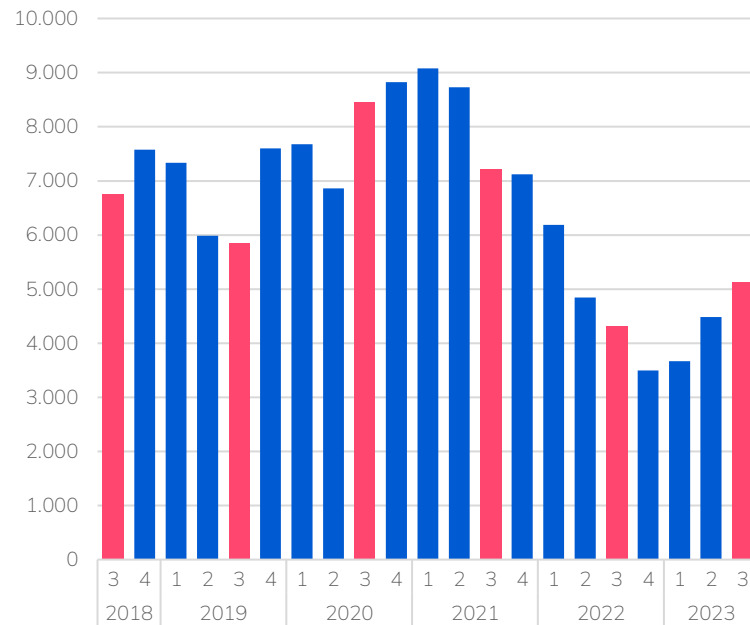
Dynamiek is historisch gezien nog laag

De huidige verkoopcijfers zijn historisch gezien nog steeds van een laag niveau. Wanneer verder terug wordt gekeken dan het afgelopen jaar, heeft het aantal verkopen sinds 2014 niet meer onder het huidige niveau gelegen.

De huidige malaise op de nieuwbouwmarkt is met de toename van het aantal verkopen nog niet ten einde. In totaal zijn in de eerste drie kwartalen van 2023 slechts 13.300 verkopen geregistreerd. De laatste keer dat een dermate laag aantal woningen werd verkocht in de eerste drie kwartalen van een jaar was in 2014. Ter vergelijking, in 2021 waren rond deze tijd al meer dan 25.000 woningen verkocht.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

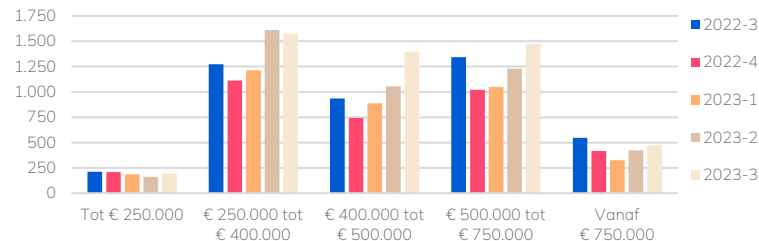
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar prijsklassen per kwartaal

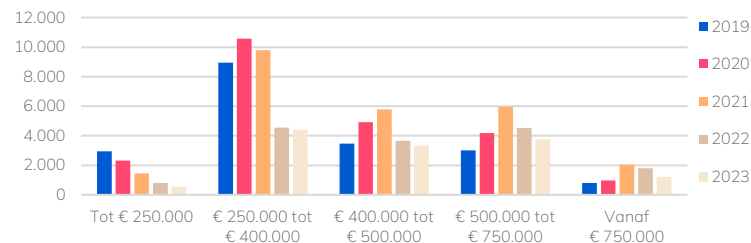
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar prijsklassen in de eerste drie kwartalen van het jaar

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen trekken over volledige breedte aan

Opvallend is dat de huidige verkooptoenname over de volledige breedte van de markt heeft plaatsgevonden. Zowel bij duurdere woningen als betaalbare woningen steeg de verkoopdynamiek. Dit terwijl de toename in het voorgaande kwartaal hoofdzakelijk plaatsvond in de lagere prijsklassen.

Ook geografische gezien nemen de verkopen over de volledige breedte van de markt toe. Bleef de verkooptoenname vorig kwartaal nog beperkt tot de grote steden, heeft deze afgelopen kwartaal door het hele land plaatsgevonden. Zowel kleine als grote gemeenten zagen de verkoopcijfers (licht) toenemen.

Vooraf verkoop betaalbare nieuwbouw in de afgelopen jaren teruggefallen

In vergelijking met de piek op de markt is de gehele verkoopdynamiek nog van een laag niveau. De verkopen zijn alleen niet in elk segment even sterk teruggefallen. Door het gebrek aan aanbod worden vooral in de betaalbare prijsklassen ruim minder woningen verkocht. In de eerste drie kwartalen van 2023 zijn slechts 4.400 woningen verkocht met een verkoopprijs tussen 250.000 en 400.000 euro. Ter vergelijking, op de piek van de markt in 2021 waren rond deze tijd al bijna 9.800 woningen verkocht in dit segment.

In de hogere prijsklassen is de terugval er ook, maar minder sterk. Zo werden tot nu toe in 2023 circa 3.750 woningen verkocht tussen de 500.000 en 750.000 euro. In 2021 waren dit er bijna 6.000. Dit is een afname van 37%, ten opzichte van een daling van 55% in het meer betaalbare segment.

Onzekerheid neemt af onder consumenten

Vorig kwartaal vormde de onzekerheid van consumenten over de toekomstige verkoop van de eigen woning nog het belangrijkste obstakel in de nieuwbouwverkoop. Inmiddels geven makelaars aan dat deze onzekerheid afneemt. Het thema speelt nog wel een belangrijke rol, maar door de aantrekkelijke bestaande bouw markt en de bijbehorende prijsstijgingen, weerhoudt dit minder consumenten in het kopen van een nieuwbouwwoning.

Op dit moment zijn de belangrijkste obstakels in de verkoop; de hoge overbruggingskosten, de lange doorlooptijd tussen aankoop en oplevering en de afwachtende houding van consumenten omdat ze nieuwbouw momenteel duur vinden. De onzekerheid over de toekomstige verkoop van de eigen woning volgt op de vierde plaats.

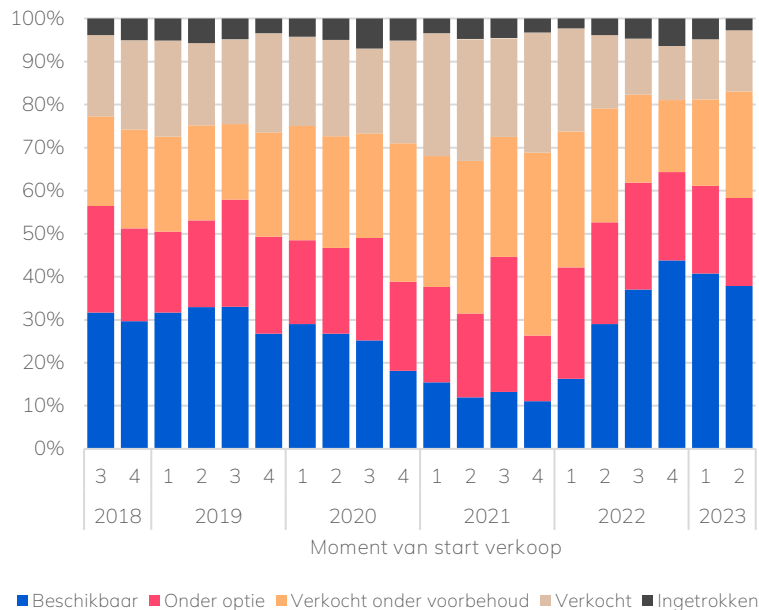
Consumenten kiezen voor duurzaamheid

De belangrijkste redenen waardoor consumenten momenteel wel kiezen voor nieuwbouw zijn de duurzaamheidskenmerken. Zowel vanuit een kostenoverweging als een voorkeur voor een duurzame woning. Makelaars geven deze twee aspecten aan als de meeste gehoorde redenen om te kiezen voor nieuwbouw. Na de duurzaamheid worden de lagere onderhoudskosten het meest genoemd als voordeel ten opzichte van bestaande woningen.



Verkoopstatus na 3 maanden in aanbod

In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Recenter aanbod lijkt beter aan te sluiten

Naast dat consumenten weer actiever de markt op gaan, lijkt het recenter te koop gekomen aanbod ook iets beter aan te sluiten op hun zoekcriteria. Dit blijkt uit de verkoopstatus van woningen na de eerste drie maanden in aanbod.

Het dieptepunt van de markt wordt gevormd door de woningen die in het laatste kwartaal van 2022 te koop zijn gezet. Van deze woningen was drie maanden later slechts 30% (onder voorbehoud) verkocht en was nog 44% beschikbaar.

De recenter beschikbaar gekomen woningen tonen lichte verbetering. Van de woningen die in het 1^e kwartaal van 2023 beschikbaar kwamen was 34% binnen drie maanden verkocht en bij de aanmeldingen uit het 2^e kwartaal was dit bij 38% het geval.

Deze situatie staat nog steeds in schril contrast met de situatie in 2021. Van de in het 4^e kwartaal van 2021 beschikbare woningen was binnen drie maanden 71% verkocht

Meer dynamiek bij betaalbare woningen

De aanleiding voor de verbeterde verkoopbaarheid van het recentere aanbod lijkt het toegenomen aandeel van betaalbare woningen in de aanmeldingen te zijn. Het aantal aanmeldingen van woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro is in de afgelopen periode toegenomen, terwijl de aanwas van aanbod in hogere prijsklassen juist is afgenomen. Het is aannemelijk dat projectuiststel voornamelijk bij de duurdere woningen plaatsvindt.

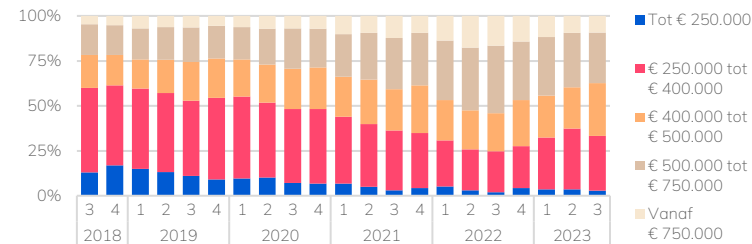
Betaalbaar aanbod verkoopt sneller

Uit het aandeel woningen dat binnen drie maanden in aanbod (onder voorbehoud) is verkocht blijkt dat de verkoopbaarheid van de betaalbaardere woningen beter is. Van de woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro die in het 2^e kwartaal van 2023 beschikbaar kwamen, was 45% binnen drie maanden (onder voorbehoud) verkocht. Bij de woningen met een hogere vraagprijs was dit 30%.

Bij beide segmenten is een stijgende lijn ingezet sinds de dip in het laatste kwartaal van 2022. Echter blijkt duidelijk dat nieuwbouw moeizamer verloopt dan op de piek anderhalf jaar geleden. Van de woningen van 500.000 euro of minder was destijds 75% binnen drie maanden (onder voorbehoud) verkocht en was dit bij 63% van de duurdere woningen het geval.

Nieuw aanbod naar prijsklassen

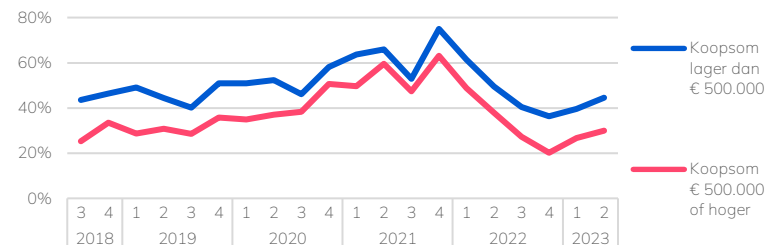
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

% in 3 maanden na start verkoop (onder voorbehoud) verkocht

In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Struikelblokken tijdens verkoopproces

Het is inmiddels geen garantie meer dat een kandidaat die een optie heeft op een nieuwbouwwoning ook overgaat tot aankoop. Net als vorig kwartaal ziet meer dan de helft van de NVM makelaars een toename van het aantal kandidaten met een optie dat afhaakt voordat de koopovereenkomst is ondertekend.

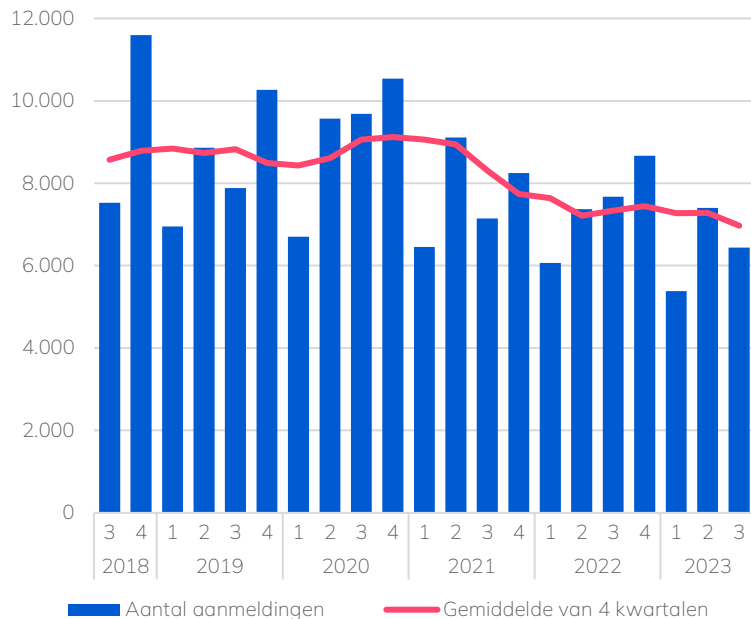
Ook wanneer een koopovereenkomst wordt ondertekend, betekent dit niet direct dat de woning ook wordt verkocht. In het afgelopen jaar zagen makelaars een toename van het aantal nieuwbouwwoningen waarbij de verkoop op basis van de ontbindende of opschortende voorwaarden niet doorging.

Het aandeel kopers dat middels de ontbindende of opschortende voorwaarden ontbindt is inmiddels relatief stabiel. Wel ziet nog 26% van de makelaars een toename van de koopovereenkomsten die door ontwikkelaars worden ontbonden. Vorig kwartaal betrof dit nog 20% van de makelaars. Voorbeeld van een reden voor een ontbinding door de ontwikkelaar is wanneer het benodigde voorverkooppercentage van 70% niet wordt behaald en de reeds gesloten koopovereenkomsten moeten worden ontbonden.



Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet

Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Nieuw aanbod laat op zich wachten

In totaliteit is de aanwas van nieuw aanbod van een laag niveau. In het 3^e kwartaal van 2023 zijn circa 6.400 woningen in verkoop genomen. Dit is het laagste aantal aanmeldingen in een 3^e kwartaal sinds 2015.

Het totale aantal in verkoop genomen woningen komt in de eerste drie kwartalen van 2023 uit op 19.200. Dit vormt zelfs het laagste aantal sinds 2013. Ter vergelijking, in de eerste drie kwartalen van 2020 werden ruim 26.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet. De keuzemogelijkheden voor nieuwbouwzoekers blijven hiermee beperkt.

Nog steeds veel projectuitstel

Traditiegetrouw piekt het aantal aanmeldingen in het 4^e kwartaal van het jaar. Een toename in de komende maanden ligt derhalve in de lijn der verwachting. Ook gaf dit kwartaal maar liefst 66% van de NVM makelaars aan dat ze nog steeds een toename zien in het aantal nieuwbouwprojecten dat wordt uitgesteld. Het vele projectuitstel biedt geen gunstig perspectief voor de aanwas in de komende kwartalen. Projecten die worden uitgesteld en teruggaan naar de tekentafel, worden over het algemeen pas na zo'n anderhalf jaar weer op de markt verwacht.

Hoogste aantal intrekkingen sinds 2014

Doordat de verkoop achterblijft, worden veel beschikbare woningen uit verkoop gehaald. Het aantal intrekkingen is al sinds het einde van 2022 van een hoog niveau en nam sindsdien alleen maar verder toe.

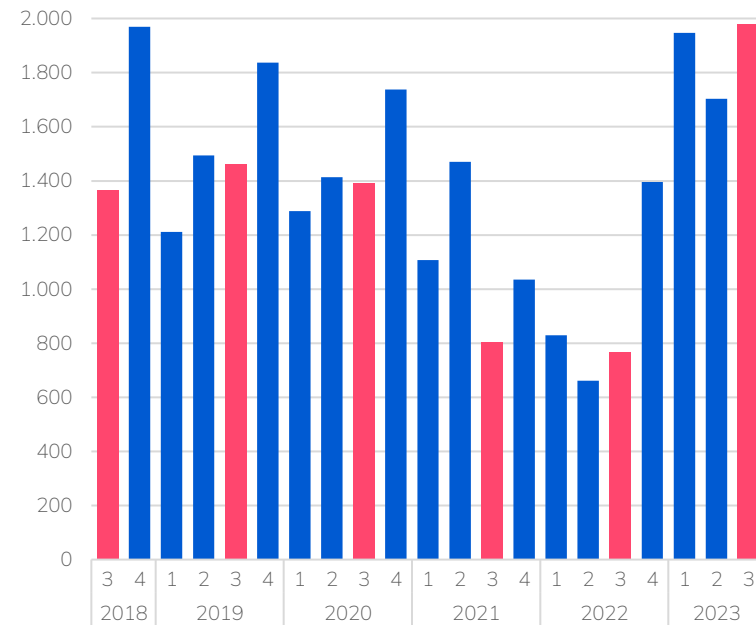
In het afgelopen kwartaal is de verkoop gestaakt van ruim 1.980 nieuwbouwwoningen. Hiermee is de voorgaande piek van 1.970 intrekkingen uit het laatste kwartaal van 2018 overtroffen. De laatste keer dat het aantal intrekkingen hoger was dan het huidige cijfer was in het 4^e kwartaal van 2014. Toen werden bijna 2.200 nieuwbouwwoningen uit de verkoop genomen.

In 2023 zijn vooral de intrekkingen van de verschillende typen woonhuizen toegenomen. Tussen 2019 en 2022 is het aantal intrekkingen van woonhuizen geleidelijk afgenomen, maar in 2023 is dit explosief gestegen. Het aantal intrekkingen van appartementen is ook sterk toegenomen, maar komt reeds van een hoog niveau. Afgelopen kwartaal betrof 39% van de intrekkingen een appartement, gedurende 2022 was dit nog gemiddeld 53%.

Het is nog niet de verwachting dat de intrekkingen in het komende kwartaal gaan afnemen. Het aantal intrekkingen piekt normaliter in het laatste kwartaal van een jaar.

Aantal ingetrokken nieuwbouwwoningen

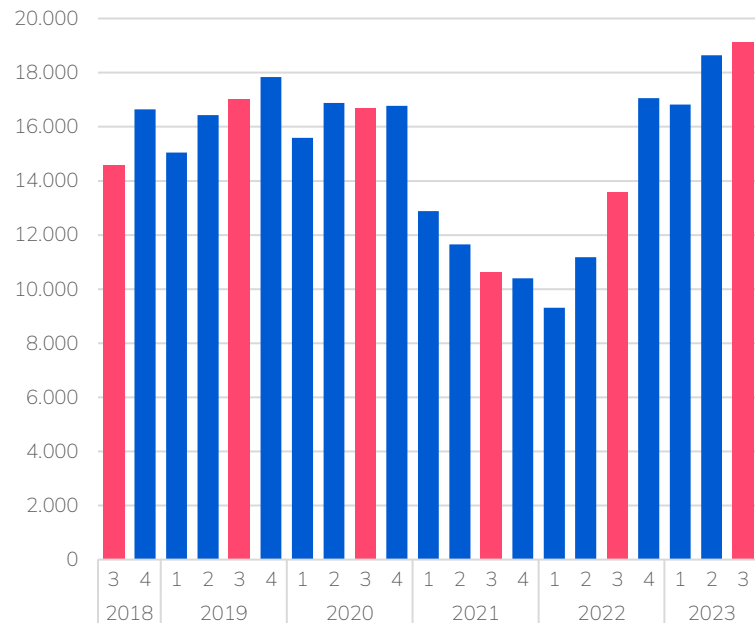
Woningen die uit het aanbod zijn gehaald



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod

In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Aanbod op hoogste punt sinds begin 2016

Ondanks de aantrekkelijke verkopen en de aanhoudende intrekkingen is het nieuwbouwaanbod verder toegenomen. Aan het einde van het 3^e kwartaal staan in Nederland circa 19.100 nieuwbouwwoningen te koop. Dit zijn er 500 meer dan drie maanden eerder.

In anderhalf jaar tijd is het aantal aangeboden beschikbare woningen meer dan verdubbeld. Op het laagste punt in het 1^e kwartaal van 2022 stonden slechts 9.300 nieuwe woningen in aanbod.

Lage verkoopdynamiek leidt tot meer aanbod

Aanleiding voor de aanhoudende aanbodstijging is het relatief lage aantal verkopen en de bijbehorende langere verkooptijd. Ondanks de toegenomen dynamiek zijn de verkoopcijfers historisch gezien redelijk laag. Dit vormt de voornaamste verklaring voor de aanbodtoename. De aanwas van nieuw aanbod is namelijk nog vrij beperkt en ook het hoge aantal intrekkingen is niet afgenomen.

Meer appartementen in aanbod

De geografische spreiding van de aanbodtoename is redelijk gelijk. Zowel in grote als kleine gemeenten is een vergelijkbare aanbodtoename zichtbaar. Wel bestaan er significante verschillen wanneer wordt gekeken naar de frequentie van verschillende woningtypen in het aanbod.

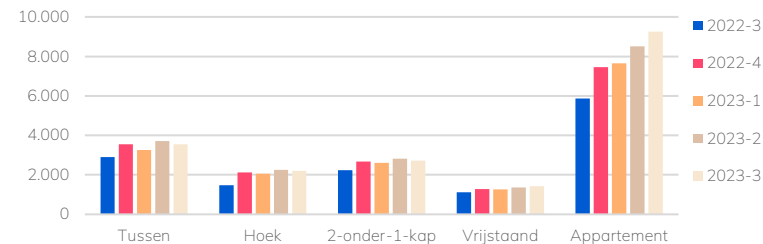
De toename is namelijk veruit het sterkst onder appartementen. In een jaar tijd is dit aanbod met meer dan de helft toegenomen. Dit is een gevolg van de tegenvallende verkoopdynamiek bij dit woningtype. De verkoop van appartementen met een vraagprijs van meer dan 350.000 euro verloopt moeizaam. Op dit moment staan bijna 9.300 nieuwbouwapartementen te koop. Het totale aanbod bestaat hierdoor voor 48% uit appartementen. Een jaar geleden was dit aandeel nog 43%.

Meer aanbod onder de 5 ton

Wanneer de aanbodontwikkeling wordt uitgesplitst naar prijsklassen is vooral een toename zichtbaar bij woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro. Ondanks dat de verkoopdynamiek hier hoger ligt dan in de duurdere prijsklassen, loopt het aanbod op. Dit hangt samen met de verminderde verkoopbaarheid waardoor woningen langer in aanbod staan.

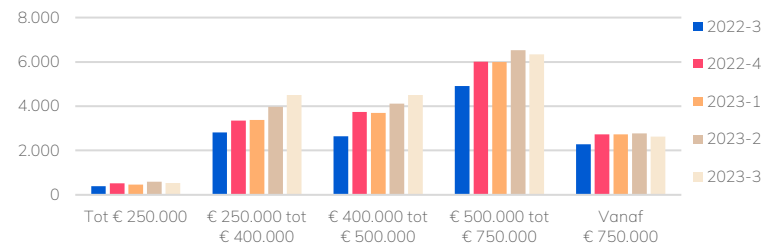
De aanbodstijging in hogere prijsklassen is minder sterk. Dit lijkt een gevolg van de lagere aanwas aan nieuw aanbod van duurdere woningen. Door de lagere dynamiek in het hogere prijssegment is hier meer sprake van projectuitstel.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod naar woningtype
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

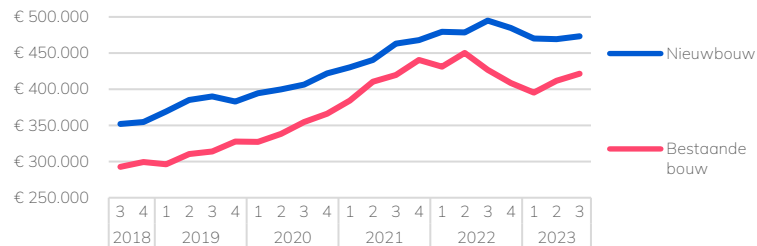
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod naar prijsklassen
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde transactieprijs

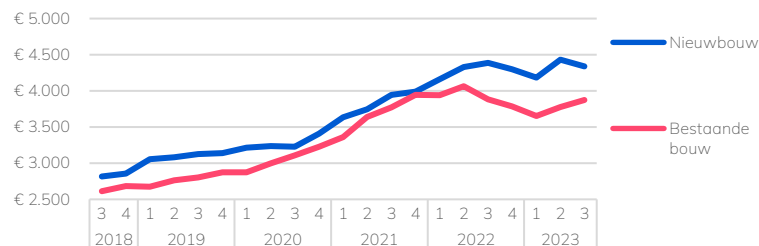
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde transactieprijs per vierkante meter

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Stabilisatie van de verkoopprijzen

Nieuwbouwkopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld 474.000 euro. Het prijsniveau van nieuwbouwwoningen is hiermee relatief stabiel in het afgelopen half jaar. Nadat in de tweede helft van 2022 sprake is geweest van een kortstondige daling van het gemiddelde prijsniveau. Op jaarbasis is derhalve sprake van een prijsdaling van 5,3%. Het 3^e kwartaal van 2022 waarmee wordt vergeleken vormde echter de top van de markt.

Toename verkoop kleinere woningen beïnvloedt prijsontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter kent een andere ontwikkeling. Het huidige prijsniveau van 4.340 euro betekent een stabilisatie op jaarbasis. Op kwartaalbasis is een correctie zichtbaar ten opzichte van de piek in het voorgaande kwartaal. Een verklaring voor de verschillen in de prijsontwikkeling is dat nieuwbouwkopers relatief vaker een kleinere woning kopen, vanwege het hoge prijsniveau van de nieuwbouw. Over het algemeen hebben kleinere woningen een hogere prijs per vierkante meter.

Het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande woningen is in het afgelopen kwartaal kleiner geworden. Door de stabilisatie van de nieuwbouwprijzen en de prijsstijging in de bestaande bouw, neemt het prijsverschil af.

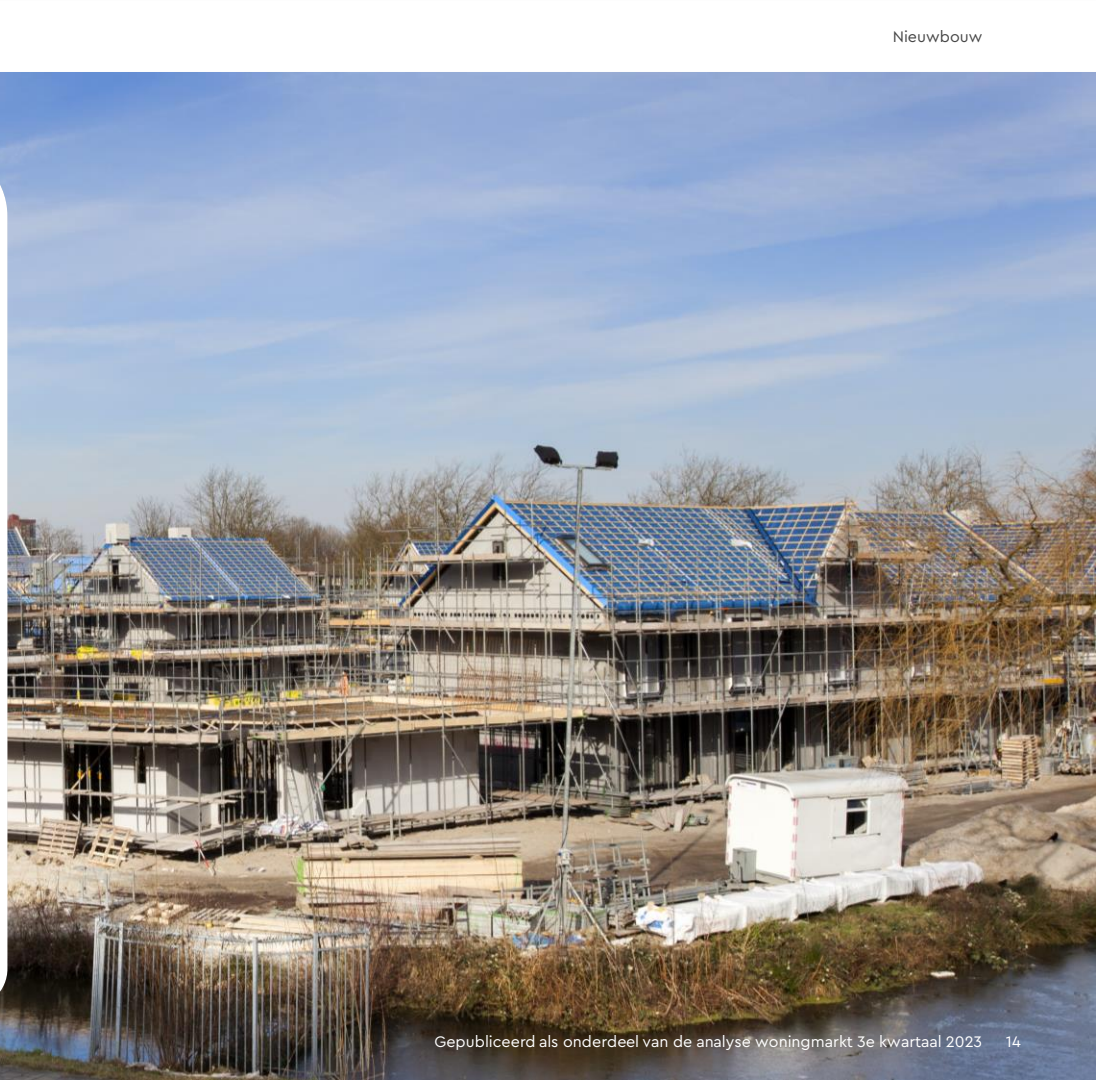
Betaalbare en duurdere woningen hebben elkaar nodig

Recentelijk is de vraag naar betaalbare nieuwbouwwoningen weer toegenomen, terwijl de verkoop van duurdere woningen achterblijft. Binnen projecten kan dit tot discrepanties leiden.

Vaak is het niet haalbaar om een project uitsluitend te richten op betaalbare woningen vanwege de hoge bouwkosten. Duurdere woningen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het project. Als deze niet verkopen, zijn de betaalbare woningen niet rendabel.

Seniorenhuisvesting kan dienen als een alternatieve optie voor duurdere woningen binnen een project. NVM makelaars merken dat er veel vraag is naar dit type huisvesting, maar dat de doelgroep hoge eisen stelt aan het product. De groep senioren beschikt echter vaak over voldoende financiële middelen, waardoor ze ook bereid zijn meer te betalen voor dit product.

Het kan voor ontwikkelaars interessant zijn seniorenwoningen toe te voegen aan een project in plaats van duurdere gezinswoningen. Dit kan de financiële rendabiliteit vergroten en zo de businesscase voor de betaalbare woningen versterken. Bovendien draagt deze keuze bij aan een betere afstemming van de woningvoorraad op de toekomstige woonbehoeften.



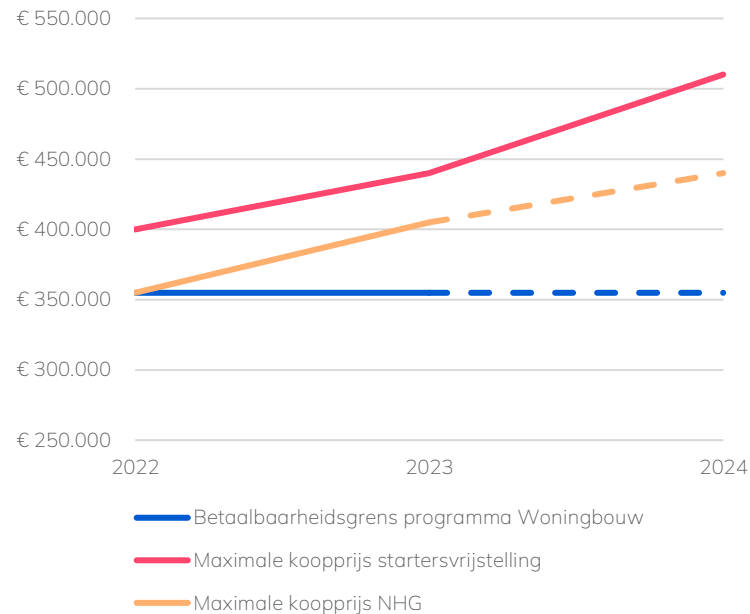
Meer flexibiliteit wenselijk in betaalbaarheid

Om projecten rendabel te houden is er meer flexibiliteit nodig in het begrip betaalbaarheid. De huidige gehanteerde betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro is ingehaald door de tijd. De prijsgrens voor de startersvrijstelling, oftewel de maximale prijs van een starterswoning, stijgt in 2024 al naar 510.000 euro en ook de NHG grens zal naar verwachting verder stijgen. Door het constant houden van de betaalbaarheidsgrens loopt deze inmiddels behoorlijk uit de pas.

Daarnaast zijn ook regionale verschillen wenselijk. Zoals de woningprijzen sterk verschillen tussen regio's in het land, zo zou ook de definitie van betaalbaarheid mee moeten bewegen. In Amsterdam is de definitie van betaalbaar nou eenmaal ruimer dan in Kerkrade.

De praktijk is echter dat een deel van de gemeenten de nationale regels juist verder aanscherpt. Waardoor een groter deel betaalbare woningen moet worden gebouwd. De financiële haalbaarheid van projecten is hiermee nog verder onder druk gezet. Ook wij zijn ook voorstander van betaalbare woningen. Deze zijn hard nodig. Maar je hebt de duurdere woningen nodig om de goedkopere woningen rendabel te houden. Het zou handig zijn als het aandeel betaalbare woningen of de betaalbaarheidsgrens zou worden aangepast, wanneer dat nodig is om het project financieel haalbaar te maken. Uiteindelijk heeft iedereen meer baat bij een project met iets minder betaalbare woningen en iets meer duurdere woningen, dan helemaal geen nieuwe woningen omdat het project niet haalbaar is.

Prijsgrenzen van 'betaalbare' woningen



*De stippellijnen zijn de huidige verwachtingen

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl



Bijlage 6

Normblad taxatierapport

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld

worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. Marktwaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 - 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen etc.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en/of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*

2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

a. Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstremgeling.*

b. Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarder object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstremgeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstremgeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstremgeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

c. Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarder object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

d. Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

5. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.

12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blij gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

6. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied			
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.	
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen etc.	
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.	
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.	
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.	
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.	
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.	
		Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
			Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
			Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
	Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een		

			garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.

Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;

- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen etc.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen). De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

7. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register

13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsoBJECTEN/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanelen

Huidige richtlijn ROZ:

De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
VVO	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

Bijlage 6

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	7-9-2023	Complexiteit		109%
Gemeente	Druten			
Projectnaam	Deest-Zuid			
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	10			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's	in %
Verwerving	88	€ 12.553		0%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	88	€ 12.553		0%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -		0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -		0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -		0%
Stedenbouw	1.660	€ 235.720		9%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -		0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -		0%
2.3 Masterplan	-	€ -		0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	332	€ 47.144		2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	830	€ 117.860		4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	498	€ 70.716		3%
Ruimtelijke Ordening	1.126	€ 159.910		6%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	626	€ 88.839		3%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -		0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	501	€ 71.071		3%
Civiele en cultuur techniek	11.059	€ 1.424.360		52%
4.1 Planontwikkeling	1.149	€ 163.187		6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	9.910	€ 1.261.173		46%
Landmeten/vastgoedinformatie	467	€ 52.822		2%
5.1 Kaartmateriaal	467	€ 52.822		2%
Communicatie	-	€ -		0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -		0%
Management	3.740	€ 602.076		22%
7.1 Projectmanagement	3.740	€ 602.076		22%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -		0%
Planeconomie	1.870	€ 265.512		10%
8.1 Planeconomie	1.870	€ 265.512		10%
totaal	20.011	€ 2.752.952		100%

Bijlage 7

Berekening gewogen basiseenheden exploitatieplan Deest-Zuid

Type	Aantal	Grondwaarde	Weging	Gewogen Eenheden	
app sociaal huur <808LL	45 €	21.147 €	951.615	0,46	21
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22 €	21.553 €	474.166	0,47	10
app goedkope koop 200<250 kLL	16 €	63.768 €	1.020.288	1,38	22
app middenhuur <1000	16 €	50.168 €	802.688	1,08	17
egw sociale huur	47 €	26.131 €	1.228.176	0,56	27
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24 €	5.001 €	120.030	0,11	3
egw goedkope koop 200<250 k	16 €	46.324 €	741.184	1,00	16
egw betaalbare koop 250<300 k	50 €	56.596 €	2.829.800	1,22	61
egw dure koop >355 k 2 kapper	43 €	83.876 €	3.606.668	1,81	78
egw dure koop >355 k vrijstaand	55 €	89.606 €	4.928.330	1,93	106
vrije kavels	21 €	185.950 €	3.904.950	4,01	84
Totaal programma	355 €	58.050 €	20.607.895	1,25	445

Bijlage 8

Woningbouwprogramma en gewogen basiseenheden per eigenaar

Type	Particulier 2					
	Perceel 712	Perceel 736	Perceel 737	Totaal	Weging	Gewogen
app sociaal huur <808LL	-	-	24	24	0,46	11
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	-	-	-	-	0,47	-
app goedkope koop 200<250 kLL	-	-	-	-	1,38	-
app middenhuur <1000	-	-	16	16	1,08	17
egw sociale huur	-	17	-	17	0,56	10
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	-	-	12	12	0,11	1
egw goedkope koop 200<250 k	-	3	5	8	1,00	8
egw betaalbare koop 250<300 k	-	-	13	13	1,22	16
egw dure koop >355 k 2 kapper	-	-	14	14	1,81	25
egw dure koop >355 k vrijstaand	-	3	18	21	1,93	41
vrije kavels	1	-	6	7	4,01	28
Totaal programma	1	23	108	132	1,19	157

Exploitatiebijdrage per gewogen basiseen € 46.324

Exploitatiebijdrage Particulier 2 € 7.278.445

Bijlage 9



VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten



Voorwoord

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is van groot belang voor gemeenten.

De VNG heeft in dat verband een convenant gesloten met het Rijk om gemeenten te ondersteunen bij de professionalisering van de aanbestedingspraktijk. Het opstellen van een model voor gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden maakte deel uit van deze afspraken. In 2012 heeft de VNG een Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten ontwikkeld (VNG Model Alv).

Belangrijk is dat het VNG Model Alv rekening houdt met de belangen van gemeenten en het bedrijfsleven. Minder vragen en onderhandelingen leidt voor beide partijen tot lastenverlichting. Uniformiteit kan samenwerking tussen gemeenten bevorderen en vergemakkelijkt het inschrijven door geïnteresseerden. Het is daarom van belang dat als een gemeente ervoor kiest om in haar gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden standaard van het VNG Model Alv af te wijken of dit aan te vullen, dit goed en eenduidig inzichtelijk te maken. Hiervoor kan het addendum (zie bijlage) bij het VNG Model Alv worden gebruikt.

In 2017 is besloten om de toelichting bij het VNG Model Alv te actualiseren, na gewijzigde regelgeving en jurisprudentie. Het VNG Model Alv zelf is niet aangepast. Het voldoet nog altijd aan de Aanbestedingswet, waaronder de proportionaliteitseisen.

In deze nieuwe uitgave van het VNG Model Alv treft u de geactualiseerde toelichting aan. De toelichting bij het VNG Model Alv is een handreiking voor gemeentejuristen en inkopers om het VNG Model Alv te kunnen toepassen bij de inkoop van leveringen en diensten. Bij de actualisatie is acht geslagen op jurisprudentie, adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts en wijziging van (Europese) regelgeving. Met behulp van input van gemeenten en van het bedrijfsleven is de toelichting geactualiseerd, verduidelijkt en nader uitgewerkt.

In het bijzonder is de toelichting nader uitgewerkt op het punt van de aansprakelijkheid, gezien de behoefte hieraan in de praktijk. Uitgangspunt voor de aansprakelijkheidsregeling is en blijft het aansluiten bij de aansprakelijkheidsregeling van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen kunnen in de te sluiten overeenkomst afwijken van het VNG Model

Alv. De toelichting biedt hiervoor concrete alternatieven, zodat op lokaal niveau kan worden bekeken hoe de betreffende belangen kunnen worden afgewogen en welke keuzes er worden gemaakt.

Ik ben ervan overtuigd dat het toepassen van het VNG Model Alv bijdraagt aan de professionalisering en uniformering van de gemeentelijke inkoop- en aanbestedingspraktijk en beveel het gebruik van het VNG Model Alv daarom van harte aan!

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

J. Kriens

Algemeen directeur

Inhoudsopgave

VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten	5
I Algemeen	7
II Uitvoering overeenkomst	9
III Financiële bepalingen	15
IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen	16
V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten	18
VI Einde overeenkomst	20
Toelichting op VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten	21
Inleiding	23
I Algemeen	25
II Uitvoering overeenkomst	29
III Financiële bepalingen	39
IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen	41
V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten	43
IV Einde Overeenkomst	44
Bijlage: Addendum	45

VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Inhoud

- I Algemeen
 - Artikel 1 Definities
 - Artikel 2 Toepasselijkheid
 - Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- II Uitvoering overeenkomst
 - Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant
 - Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente
 - Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie
 - Artikel 7 Geheimhouding
 - Artikel 8 Intellectueel eigendom
 - Artikel 9 Wijziging Overeenkomst
 - Artikel 10 Uitrusting en materialen
 - Artikel 11 Tijdstip van nakoming
 - Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming
 - Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming
 - Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering
 - Artikel 15 Boete
 - Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- III Financiële bepalingen
 - Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk
 - Artikel 18 Facturering en betaling

- IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen
 - Artikel 19 Leveringen
 - Artikel 20 Verpakking en transport
 - Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten
 - Artikel 22 Diensten
 - Artikel 23 Personeel van Contractant

- VI Einde overeenkomst
 - Artikel 24 Opzegging
 - Artikel 25 Ontbinding
 - Artikel 26 Vernietiging

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Aflevering:	het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente
Contractant:	de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente
Diensten (Dienst):	de door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen
Gemeente:	de gemeente Druten, zetelend Heuvel 1 te Druten.
Goederen:	alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek
Leveringen (Levering):	de door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen
Offerte:	een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek
Offerteaanvraag:	een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU
Overeenkomst:	al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen
Partijen/Partij:	de Gemeente en/of de Contractant
Personeel van Contractant:	de door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn
Prestatie:	de te verrichten Leveringen en/of Diensten
Werkdag:	kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen brugdagen

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.
- 2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.
- 2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is

of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.

- 2.4. Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden af.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.
- 3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluitten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.
- 3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

- 4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.
- 4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.
- 4.4. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onderhen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.
- 4.5. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.
- 4.6. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.
- 4.7. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden

tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.

- 4.8. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

- 5.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.
- 5.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

- 6.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.
- 6.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

Artikel 7 Geheimhouding

- 7.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.
- 7.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.
- 7.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

- 7.4. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

- 8.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.
- 8.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruikmaakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.
- 8.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.
- 8.4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.
- 8.5. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.
- 8.6. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.
- 8.7. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.
- 8.8. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringverplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

- 9.1. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.
- 9.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

- 10.1. De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 10.2. De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

- 11.1. De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.
- 11.2. De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- 12.1. Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.
- 12.2. Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 12.3. Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens

respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

- 13.1. De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

- 14.1. De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden ter zake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.
- 14.2. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.3. De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- 14.4. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 Boete

- 15.1. Indien een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.
- 15.2. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

- 16.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

- 17.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in euro's.
- 17.2. Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.
- 17.3. Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.
- 17.4. Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 17.5. Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18 Facturering en betaling

- 18.1. Op de factuur vermeldt de Contractant;
 - de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
 - het factuuradres van de Contractant;
 - het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW; en
 - eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.
- 18.2. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.
- 18.3. Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

- 19.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).
- 19.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.
- 19.3. Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.
- 19.4. De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 19.5. De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.
- 19.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.
- 19.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.
- 19.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20 Verpakking en transport

- 20.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.
- 20.2. De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- 21.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.
- 21.2. De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

- 22.1. De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.
- 22.2. De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.
- 22.3. Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.
- 22.4. De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23 Personeel van Contractant

- 23.1. Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.
- 23.2. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.
- 23.3. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de

Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).

- 23.4. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.
- 23.5. De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.
- 23.6. De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken ter zake. De Contractant zal – indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist – met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

VI Einde overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

24.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25 Ontbinding

- 25.1. Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:
- artikel 4.4 algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
 - de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
 - de zeggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
 - ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
 - de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
 - de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.
- 25.2. Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.
- 25.3. Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

Artikel 26 Vernietiging

26.1. Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

Toelichting op VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Inhoud toelichting

- I Algemeen
 - Artikel 1 Definities
 - Artikel 2 Toepasselijkheid
 - Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- II Uitvoering overeenkomst
 - Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant
 - Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente
 - Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie
 - Artikel 7 Geheimhouding
 - Artikel 8 Intellectuele eigendom
 - Artikel 9 Wijziging Overeenkomst
 - Artikel 10 Uitrusting en materialen
 - Artikel 11 Tijdstip van nakoming
 - Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming
 - Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming
 - Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering
 - Artikel 15 Boete
 - Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- III Financiële bepalingen
 - Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk
 - Artikel 18 Facturering en betaling

- IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen
 - Artikel 19 Leveringen
 - Artikel 20 Verpakking en transport
 - Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten
 - Artikel 22 Diensten
 - Artikel 23 Personeel van Contractant

- IV Einde Overeenkomst
 - Artikel 24 Opzegging
 - Artikel 25 Ontbinding
 - Artikel 26 Vernietiging

Inleiding

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft samen met haar leden (gemeenten) een Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten ontwikkeld (VNG Model Alv). De VNG heeft daarbij ook het bedrijfsleven gehoord.

Bij veel gemeenten, met name bij kleinere gemeenten, bestaat de behoefte dat de VNG een gestandaardiseerde set inkoopvoorwaarden ontwikkelt. Gemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een pragmatische en beknopte set. Ook bij het bedrijfsleven bestaat deze behoefte: het bedrijfsleven wil niet bij elke gemeente te maken krijgen met een andere set inkoopvoorwaarden.

Door het Rijk is in 2010 een convenant gesloten met de VNG over het aanvullend beleid onder de Aanbestedingswet 2012. In dit convenant is afgesproken dat de VNG een model Inkoopbeleid en een model Algemene Inkoopvoorwaarden ontwikkelt. Via deze modellen wil de VNG gemeenten stimuleren om aandacht te hebben voor inkopen en aanbesteden en hen ondersteunen bij de vormgeving daarvan.

Het VNG Model Alv is een algemene set van inkoopvoorwaarden bestemd voor gemeenten die inkopen via het een-op-een aangaan van een overeenkomst met een dienstverlener of leverancier, een overeenkomst sluiten via een meervoudig onderhandse offerteaanvraag of een (Europese) aanbestedingsprocedure. Het doel van het VNG Model Alv is om een gebalanceerde set inkoopvoorwaarden te realiseren die een-op-een kan worden overgenomen door gemeenten.

Deze toelichting is bedoeld als handreiking voor gemeenten om dit VNG Model Alv te kunnen toepassen bij het inkopen van leveringen en diensten. Deze toelichting is openbaar, maar maakt geen onderdeel uit van de algemene inkoopvoorwaarden (die worden gebaseerd op het VNG Model Alv) van een bepaalde gemeente noch van overeenkomsten van gemeenten. Deze toelichting doet geen afbreuk aan wat gemeenten en opdrachtnemers met elkaar overeenkomen.

In 2018 is de toelichting met inachtneming van jurisprudentie, adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts en wijziging van (Europese) wetgeving geactualiseerd en met behulp van input van gemeenten en van het bedrijfsleven verduidelijkt en nader uitgewerkt.

Het VNG Model Alv is een algemeen model en breed toepasbaar op het inkopen van verschillende soorten diensten en producten. Door de algemeenheid van dit model zullen in de offerteaanvraag en/of overeenkomst bepalingen moeten worden opgenomen die voor een specifieke situatie nodig zijn. Het toesnijden van de bepalingen op de specifieke situatie wordt ook van een gemeente vereist door de Gids Proportionaliteit. Concrete voorbeelden hiervoor worden aangereikt in deze toelichting.

Architect- en ingenieursdiensten is bijvoorbeeld een type dienst waar dit nodig kan zijn. Bij dergelijke opdrachten kan de omvang van de opdracht mogelijk niet in verhouding staan tot de (grote) omvang van de eventuele schade. In dat geval kan het aangewezen zijn om een alternatieve aansprakelijkheidsbepaling op te nemen. Ook kunnen deze opdrachten vragen om aandacht voor een nadere regeling over het intellectueel eigendom. In deze toelichting worden voorbeelden voor alternatieve bepalingen gegeven. Gemeenten die de DNR (De Nieuwe Regeling) hanteren kunnen dit gewoon blijven doen voor deze diensten.

Belangrijk is dat het VNG Model Alv rekening houdt met de belangen van de gemeenten en het bedrijfsleven. Minder vragen en onderhandelingen leiden voor beide partijen tot lastenverlichting.

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Dit artikel geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van het VNG Model Alv worden gehanteerd. Deze begrippen worden steeds met hoofdletter gebruikt. Daarmee wordt aangegeven dat de betekenis van dit begrip wordt vermeld in artikel 1. Deze begrippen stemmen overeen met de begrippen in het Model Inkoopbeleid van de VNG.

De begrippen 'Levering' en 'Aflevering' hebben aparte definities in het Model Alv. Hierdoor is een verschil gemaakt tussen het aangaan van de Overeenkomst en de daadwerkelijke bezitsverschaffing van de Goederen aan de Gemeente, het moment dat de Goederen in handen zijn van de Gemeente (de 'Aflevering'). Dit onderscheid is met name van belang bij het overgaan van de eigendom en het risico.

Onder de definitie 'Offerte' valt ook een inschrijving die wordt ingediend in een (Europese) aanbesteding. Dit geldt eveneens voor de definitie 'Offerteaanvraag' waaronder ook de aanbestedingsstukken in een (Europese) aanbesteding vallen, zoals een aanbestedingsleidraad, een bestek of nota's van inlichtingen. Gekozen is voor de termen 'Offerte' en 'Offerteaanvraag', aangezien dit bij veel Gemeenten de meest gangbare termen zijn. Als wordt gewerkt met een Offerteaanvraag en/of Overeenkomst, dan wordt aangeraden om dezelfde begrippen te hanteren in deze Offerteaanvraag en Overeenkomst. Dit maakt het beter leesbaar en voorkomt verschillende interpretaties van dezelfde begrippen.

De begrippen 'Partijen' en 'Partij' kunnen zowel voor de Gemeente als de Contractant worden gebruikt. De context waarin deze begrippen worden gebruikt, moet dus zorgvuldig worden gezien.

Voor de definitie van het begrip 'Werkdag' wordt aangesloten bij de Algemene termijnenwet. De Algemene termijnenwet is echter niet op alle Offerteaanvragen van toepassing. Het is daarom belangrijk om ook in de Offerteaanvraag zelf, in de Overeenkomst en op de website van de Gemeente te vermelden wat de algemeen erkende feestdagen zijn. Ook de plaatselijke feestdagen en de door de Gemeente aangewezen bruggedagen dienen in de Offerteaanvraag, de Overeenkomst en op de website van de Gemeente te worden vermeld.

Artikel 2 Toepasselijkheid

Dit VNG Model Alv is bedoeld om van toepassing te verklaren op in beginsel

alle Offerteaanvragen (waaronder aanbestedingen), Offerten en Overeenkomsten die hieruit voortvloeien met betrekking tot het leveren van Goederen of het verrichten van Diensten. Hierbij is van belang dat de algemene inkoopvoorwaarden ter hand worden gesteld, bijvoorbeeld door de algemene inkoopvoorwaarden als bijlage toe te voegen aan de Offerteaanvraag en hierbij de volgende zin op te nemen in de Offerteaanvraag:

“Op alle Offerteaanvragen, Offerten en Overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. U treft deze in Bijlage [...] aan.”

Het VNG Model Alv is een algemeen model en breed toepasbaar op het inkopen van verschillende producten en Diensten. Op Offerteaanvragen die zien op werken en opdrachten waarbij werken het hoofdvoorwerp van de opdracht vormt, is het VNG Model Alv dus niet van toepassing. Uit de memoerie van toelichting bij de Aanbestedingswet blijkt dat ervoor is gekozen om onder de Europese drempelwaarden werken enerzijds en leveringen en diensten anderzijds afzonderlijk te regelen. In het VNG Model Alv is gekozen voor het aanhouden van dezelfde splitsing.

In bepaalde gevallen kan het VNG Model Alv niet worden toegepast of is het VNG model Alv (zonder aanpassingen) minder geschikt.

Het VNG Model Alv kan niet worden toegepast in gevallen waarvoor paritair opgestelde voorwaarden bestaan. Een Gemeente dient dan deze paritair opgestelde voorwaarden in principe integraal toe te passen. De Gids Proportionaliteit noemt als enige voorbeelden van paritair opgestelde voorwaarden: de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) en de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van Geïntegreerde Contracten 2005 (UAV-GC 2005). Een Gemeente die dit kan motiveren, kan geheel of gedeeltelijk afwijken van deze paritair opgestelde algemene voorwaarden.

Het VNG Model Alv is minder geschikt voor Leveringen of Diensten met betrekking tot het verrichten van accountancydiensten of informatie- en communicatie technologie (ICT). Een Gemeente die dit VNG Model Alv toch op deze specifieke Diensten en/of Leveringen van toepassing wil verklaren, dient te zorgen voor aanvullingen in de Offerteaanvraag en/of Overeenkomst die voor dergelijke specifieke opdrachten noodzakelijk zijn. Voor ICT-opdrachten kunnen de Gemeentelijke inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT) worden gebruikt.

Van het VNG Model Alv kan worden afgeweken, indien Partijen dit schriftelijk

met elkaar overeenkomen. Afgeweken kan worden in de te sluiten Overeenkomst (dan wel concept Overeenkomst bij de Offerteaanvraag) of in de Offerteaanvraag zelf. Het is aan te raden dan expliciet te vermelden, dat wordt afgeweken van de algemene voorwaarden.

Eventuele algemene verkoopvoorwaarden die de Contractant van toepassing verklaart, zijn niet van toepassing op de Overeenkomsten die op het gebied van Leveringen en Diensten zijn gesloten. De Contractant stemt hier ook uitdrukkelijk mee in door het indienen van een Offerte. Dit laat de tussen partijen overeengekomen afwijkingen van het VNG Model Alv uiteraard onverlet.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

Bij het intrekken of wijzigen van de Offerteaanvraag blijft de Gemeente ondanks artikel 3.1 gebonden aan de beginselen van precontractuele trouw, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en - in het geval van een duidelijk grensoverschrijdend belang - ook aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht. Deze beginselen brengen onder andere met zich mee dat een Gemeente zorgvuldig zal moeten motiveren waarom zij een Offerteaanvraag intrekt of wijzigt. In het geval van een (Europese) aanbesteding dient de Gemeente na te gaan of zij kan overgaan tot heraanbesteding. Als een opdracht wezenlijk gewijzigd wordt, kan normaal gesproken worden heraanbesteed.

Als gestanddoeningstermijn is gekozen voor een termijn van negentig dagen. In (Europese) aanbestedingsprocedures is dit gebruikelijk, gelet op het feit dat eventueel een kort geding procedure aanhangig kan worden gemaakt en de Gemeente de definitieve gunning moet uitstellen tot na deze procedure. Indien de Gemeente verwacht veel tijd nodig te hebben voor de beoordeling of indien de definitieve gunning wordt uitgesteld tot na de hoger beroep procedure, dan is het verstandig om in afwijking van de algemene voorwaarden in de Offerteaanvraag een langere termijn op te nemen. In voorkomende gevallen kan ook een kortere termijn worden opgenomen. Hierbij kan worden gedacht aan de vijftig dagen termijn, zoals wordt gehanteerd in het ARW 2016.

Voor het aangaan van een Overeenkomst kan de aanvaarding van de Gemeente ook geschieden – gelet op het toenemende elektronisch dataverkeer – door het verzenden van een e-mail.

In artikel 3.5 wordt duidelijk gemaakt dat de Contractant die bijvoorbeeld vooruitlopend op de Overeenkomst verplichtingen aangaat, dit doet op eigen risico. Ten aanzien van het vergoeden van kosten tijdens een Offerteaanvraag wordt bekeken wat gebruikelijk is in de markt en of de

Gemeente hiertoe verplicht is gelet op de Gids Proportionaliteit. Het is afhankelijk van welk soort Leveringen of Diensten wordt gevraagd of de Gemeente besluit (een deel van) de kosten te vergoeden. Dit kan worden vastgelegd in de Offerteaanvraag. Op grond van de Gids Proportionaliteit dient een Gemeente een vergoeding aan te bieden, in het geval dat een gedeelte van de te plaatsen opdracht moet worden uitgevoerd om de Offerte in te kunnen dienen.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

Dit artikel geeft algemene verplichtingen weer die op de Contractant rusten in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Zo is in artikel 4.2 een waarschuwingsplicht voor de Contractant opgenomen.

Artikel 4.3 zorgt ervoor dat de Gemeente zich niet onverwacht (zonder toestemming) geconfronteerd ziet met een andere wederpartij of uitvoerende partij dan de Contractant. Als de Gemeente in voorkomende gevallen een uitzondering wil maken voor het vestigen van beperkte rechten, dan kan in de Overeenkomst aan artikel 4.3 de volgende zin worden toegevoegd:

“Dit geldt niet voor het vestigen van beperkte rechten, zoals een pandrecht.”

Indien de Gemeente schriftelijke goedkeuring verleent en de Overeenkomst dus geheel of gedeeltelijk kan worden uitgevoerd door een derde, dan is het aan te bevelen om in de Overeenkomst ook een vrijwaring op te nemen voor eventuele boetes en sancties die de derde krijgt opgelegd of de Gemeente door toedoen van de derde.

In artikel 4.5 is een vrijwaring opgenomen voor strafrechtelijke boetes en bestuursrechtelijke sancties die verband houden met de Overeenkomst. Denk hierbij met name aan boetes die worden opgelegd in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen.

De Gemeente kan in de Overeenkomst ook nadere verplichtingen voor de Contractant opnemen.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

Dit artikel somt algemene verplichtingen op die op de Gemeente als opdrachtgever rusten in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Deze verplichtingen kunnen nader worden uitgewerkt in de Overeenkomst.

In artikel 5.2 is een verplichting opgenomen dat de Gemeente zich zal gedragen als “goed opdrachtgever”. De Gemeente zal zich inspannen om haar medewerking te verlenen, waaronder publiekrechtelijke medewerking, maar heeft de uitkomst van haar medewerking gelet op haar publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid niet altijd in de hand. De Contractant dient zich hiervan bewust te zijn.

De Gemeente schiet derhalve niet toerekenbaar tekort in de nakoming van haar verplichtingen, wanneer haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe noopt dat geen inlichtingen en gegevens kunnen worden verstrekt. Meer in het bijzonder hoeven er geen inlichtingen of gegevens te worden verstrekt, als op de Gemeente enige verplichting tot geheimhouding rust op grond van enig wettelijk voorschrift (bijvoorbeeld de Gemeentewet, Wet openbaarheid van bestuur of privacywetgeving). Voorts is er geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming, indien de Gemeente door haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid niet de medewerking als bedoeld in artikel 5.2 kan verlenen die nodig is voor de uitvoering van de Overeenkomst. Dit is in zoveel woorden ook opgenomen in artikel 12.3.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

Op grond van artikel 6 garandeert de Contractant dat de door hem geleverde Goederen of de door hem te verrichten Diensten zullen voldoen aan de in de Overeenkomst vastgelegde eisen, algemeen geldende normen en voorschriften uit wet of verdrag.

De Gemeente kan de Prestaties van de Contractant keuren en inspecteren. Hierbij neemt zij in acht dat dit niet ten koste moet gaan van de samenwerking met de Contractant. In dit artikel is gekozen om geen termijn op te nemen, aangezien dit zal verschillen per Prestatie en/of per Gemeente.

Een nadere invulling wordt gegeven in de artikelen 19 en 22.

Artikel 7 Geheimhouding

Om de naleving van dit artikel te bevorderen en eventuele misverstanden te voorkomen, is het aanbevelenswaardig dat Gemeente en Contractant voorafgaand aan de uitvoering van de Overeenkomst aangeven welke stukken vertrouwelijk zijn en eventueel vertrouwelijk kunnen worden in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Het is daarom verstandig om dit artikel ook op te nemen en eventueel verder uit te werken in de Overeenkomst.

Daarnaast moet de Contractant de voor hem werkzame personen of ingeschakelde derden verplichten de geheimhouding na te leven. Het VNG Model Alv voorziet in het op eerste verzoek verstrekken van een geheimhoudingsverklaring. Omdat geheimhouding zeer essentieel kan zijn, hebben Partijen het recht bij schending van de geheimhouding de Overeenkomst per direct op te schorten of te ontbinden. Partijen moeten zelf, gelet op de ernst van de overtreding en de gevolgen die daaruit voortvloeien, afwegen of zij van hun recht gebruik willen maken. In dit artikel is een overtreding van

de geheimhouding niet gesanctioneerd met een boete. Het kan echter bij sommige Leveringen of Diensten wel van belang zijn dit te doen. De Gemeente kan een dergelijke boete opnemen in de Overeenkomst die zij met de Contractant sluit.

Het opleggen van een boete direct aan Personeel van Contractant zal meestal niet wenselijk zijn, aangezien het voor de Contractant in dat geval lastig is Personeel van Contractant te vinden voor het uitvoeren van de Overeenkomst.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

In het VNG Model Alv is gekozen voor het uitgangspunt dat intellectuele eigendomsrechten die voortvloeien uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente. In veel gevallen is een dergelijke (vergaande) bepaling niet nodig of niet haalbaar voor de Contractant. In artikel 8 is daarom expliciet opgenomen dat per Overeenkomst kan worden afgeweken van dit uitgangspunt.

Een licentie kan dan een redelijk alternatief zijn, maar voorkom daarbij discussie over de reikwijdte van de licentie. Een dergelijke discussie kan zich bijvoorbeeld voordoen in het geval een Gemeente resultaten van de opdracht (zonder dat dit duidelijk is overeengekomen) wil delen met andere overheidsorganisaties. Mocht de Gemeente willen afwijken van het uitgangspunt zoals opgenomen in het VNG Model Alv, dan kan de onderstaande clause worden opgenomen in de Overeenkomst.

“De Gemeente verkrijgt een onbeperkt gebruiksrecht met betrekking tot alle resultaten voortvloeiende uit de Overeenkomst. Dit gebruiksrecht omvat mede het recht om de resultaten – ook buiten het kader van de Overeenkomst waaruit de resultaten voortvloeien – onbeperkt te verveelvoudigen, te wijzigen, openbaar te maken en toe te passen.”

Op grond van artikel 25 lid 3 Auteurswet kan geen afstand worden gedaan van het recht om zich te verzetten tegen een aantasting die de goede naam van de auteur schaadt. Daarom is in artikel 8.3 opgenomen dat de Contractant voor zover mogelijk afstand doet van alle eventuele persoonlijkheidsrechten die in het kader van de Overeenkomst rusten op de tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken. Als van een (niet exclusief) gebruiksrecht wordt uitgegaan in plaats van overdracht, dan ligt het voor de hand dat deze bepaling vervalt.

De achtergrond van artikel 8.5 is artikel 15b Auteurswet. Hierin staat dat geen inbreuk wordt gemaakt op een door de openbare macht openbaar gemaakt werk, tenzij het auteursrecht is voorbehouden. Dit kan bijvoorbeeld bij wet, blijkens mededeling op het werk zelf of bij de openbaarmaking daarvan.

Artikel 8.6 bevat een vrijwaringsverplichting voor het geval de Contractant Goederen of Diensten blijkt te hebben geleverd waarop bijzondere lasten of beperkingen van derden rusten. De Gemeente wordt door dit artikel door de Contractant gevrijwaard, mochten derden deze lasten of beperkingen gaan claimen.

In intellectueel eigendom procedures is volledige proceskostenvergoeding het wettelijke uitgangspunt conform artikel 1019h Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ook in het VNG Model Alv is dit daarom als uitgangspunt genomen.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

Een Overeenkomst kan op grond van het VNG Model Alv enkel worden gewijzigd na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling van de Overeenkomst. De Gemeente zal hierbij ook het (Europese) aanbestedingsrecht in acht moeten nemen, voor zover het gaat om opdrachten boven de Europese drempelwaarden, aangezien het wezenlijk wijzigen van een opdracht zou kunnen leiden tot een nieuwe opdracht die opnieuw moet worden aanbesteed (artikelen 2.163a t/m 2.163g Aanbestedingswet). Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij meerwerk en minder werk, zoals omschreven in artikel 17.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

Indien in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst de Contractant bepaalde materialen en uitrusting gaat inzetten, geldt als uitgangspunt dat dit geheel voor rekening en risico van de Contractant is.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

Alle termijnen die zijn opgenomen in de Overeenkomst, gelden als vast en fataal. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat bepaalde termijnen niet vast en fataal zijn. Omdat de Contractant door het verstrijken van een fatale termijn van rechtswege in verzuim raakt, is de Gemeente niet verplicht om een ingebrekestelling te verzenden. Het is echter aanbevelenswaardig om dit voor de zekerheid wel te doen.

Indien in de uitvoering van de Overeenkomst wordt gewerkt met deelleveringen of tussentijdse Prestaties, zal de Gemeente de (fatale) termijnen voor de deellevering moeten vermelden in de Overeenkomst of de Offerteaanvraag.

Indien de Contractant eventuele vertragingen verwacht, zal hij de Gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte brengen.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

In het VNG Model Alv is het uitgangspunt dat een ingebrekestelling wordt

verzonden door middel van een aangetekend schrijven. De ingebrekestelling dient gericht te zijn aan de persoon binnen de organisatie die betrokken is bij de uitvoering van de Overeenkomst.

Een Partij kan een Overeenkomst direct ontbinden, als de andere Partij in verzuim is geraakt. Wel houdt de Partij daarbij rekening met de omstandigheden van het geval en de ernst van het verzuim.

Zie voor artikel 12.3 hetgeen is vermeld in de toelichting onder artikel 5.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

Een Contractant die zich wil beroepen op een niet toerekenbare tekortkoming ('overmacht'), moet direct contact opnemen met de Gemeente. De Contractant zal vervolgens controleren of het bericht bij de persoon die betrokken is bij de uitvoering van de Overeenkomst is aangekomen en moet zijn beroep op overmacht schriftelijk bevestigen.

In dit artikel is niet opgenomen wat onder 'overmacht' wordt verstaan, aangezien dit zal afhangen van de omstandigheden van het geval. Dit weerhoudt Partijen er echter niet van om in de Overeenkomst een artikel op te nemen. Een dergelijk artikel geeft de gevallen weer die (niet) kwalificeren als overmacht en die aansluiten bij de toerekeningsregels van het wettelijk systeem. Bij de uitvoering van de Overeenkomst kan dit Partijen helpen op het moment dat een bepaalde situatie zich voordoet en een Partij een beroep wil doen op overmacht. De onderstaande clause kan bijvoorbeeld worden opgenomen in de Overeenkomst.

“Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: ziekte (behoudens bijvoorbeeld pandemie), voorspelde c.q. verwachte stakingen, gebrek aan Personeel van de Contractant, grondstoffentekort, transportproblemen, tekortkoming of niet-nakoming van de verplichtingen door toeleveranciers, storingen in de productie van Contractant en liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van Contractant.”

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

Het uitgangspunt van het VNG Model Alv is dat voor de aansprakelijkheid en vrijwaring wordt aangesloten bij het Burgerlijk Wetboek (BW). In het VNG Model Alv is daarom geen specifieke bepaling opgenomen die de aansprakelijkheid van partijen regelt. Hierdoor wordt, indien een geschil ontstaat, teruggegrepen op de bepalingen van het aansprakelijkheidsrecht in het BW.

Het uitgangspunt in het BW is dat de door benadeelde geleden schade wordt vergoed. Door aan te sluiten bij het BW is geen sprake van een 'onbeperkte' of 'ongelimiteerde' aansprakelijkheid, aangezien dit uitgangspunt

wordt beperkt door de bepalingen opgenomen in het aansprakelijkheidsrecht (wettelijke aansprakelijkheidsbeperkingen) bijvoorbeeld:

- In artikel 6:101 BW staat dat als sprake is van eigen schuld, de veroorzakende schade voor eigen rekening dient te komen.
- De rechter kan een schadevergoedingsverplichting matigen op grond van artikel 6:109 BW en voor bepaalde schadevergoedingsverplichtingen kan een wettelijke limiet bestaan op grond van artikel 6:110 BW.
- Ook geldt dat de redelijkheid en billijkheid ex artikel 6:248 lid 2 BW zal meewegen bij het vergoeden van schade.
- Tevens is de duur van aansprakelijkheid beperkt door verjaring en rechtsverwerking.

Het aansluiten bij de aansprakelijkheidsbepalingen van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet 'disproportioneel', aangezien geen sprake is van 'onbeperkte' of 'ongelimiteerde' schadeplichtigheid (conform de Gids Proportionaliteit). Dit is onder meer bevestigd in de volgende uitspraken:

- Rechtbank Den Haag d.d. 5 oktober 2016, zaaknr. C-09-513319-KG 16-773 (ECLI:NL:RBDHA:2016:11869),
- Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 6 november 2014, zaaknr. C/02/289036 / KG ZA 14-690 (ECLI:NL:RBZWB:2014:7530),
- Rechtbank Utrecht d.d. 21 maart 2007, zaaknr. 225022 / KG ZA 07- 59 (ECLI:NL:RBUTR:2007:BA2053); *en*
- Rechtbank Haarlem d.d. 5 december 2005, zaaknr. 117486 / KG ZA 05-547 (ECLI:NL:RBHAA:2005:AZ1072).

Toch kan in bepaalde gevallen de aansprakelijkheid verder worden beperkt. Hiertoe kan men een artikel opnemen in de Overeenkomst dat de aansprakelijkheid beperkt per gebeurtenis tot een bepaald bedrag. Ook kan de aansprakelijkheid worden beperkt tot de maximale waarde van de opdracht (exclusief BTW). Nadeel van een dergelijke regeling is dat eventuele bijkomende schade voor rekening van de Gemeente komt. Voordeel kan zijn dat het zich vertaalt in een gunstigere Offerte door de Contractant, door bijvoorbeeld een gunstigere verzekeringspremie voor de Contractant. Tevens kan het een bevorderend effect hebben op de toegang voor het bedrijfsleven tot overheidsopdrachten.

Zoals in de Gids Proportionaliteit wordt aangegeven, is het bij de keuze voor een verdere aansprakelijkheidsbeperking belangrijk dat de risico's die de Gemeente en de Contractant lopen en de mate van verzekeraarbaarheid van die risico's in kaart worden gebracht. De aansprakelijkheidsregeling dient daarbij aan te sluiten.

Hierna volgen twee voorbeelden van artikelen die de aansprakelijkheid verder beperken. Indien gebruik wordt gemaakt van deze voorbeelden, dan

is raadzaam om in de Offerteaanvraag (of andere aanbestedingsdocumenten) nader toe te lichten waarom dit specifieke artikel proportioneel is om de aansprakelijkheid te beperken. Deze artikelen zijn ontleend aan de Algemene Rijksvoorwaarden voor diensten 2016 (Arvodi-2016) en de Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor Leveringen en Diensten van het Bureau Inkoop en Aanbestedingen Zuidoost-Brabant (Bizob).

“Tenzij anders overeengekomen, is de Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, tegenover de andere Partij aansprakelijk voor de door de andere Partij geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid als volgt beperkt is:

- *voor opdrachten waarvan de totale waarde kleiner is dan of gelijk aan € 50.000,-: € 150.000,- per gebeurtenis en € 300.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 100.000,-: € 300.000,- per gebeurtenis en € 500.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 150.000,-: € 500.000,- per gebeurtenis en € 1.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 500.000,-: € 1.500.000,- per gebeurtenis en € 3.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,-: € 3.000.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is. Samenhangende gebeurtenissen worden daarbij aangemerkt als één gebeurtenis.”*

“De in het kader van de Overeenkomst door de Contractant te vergoeden schade is per gebeurtenis beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van € 2.500.000. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als een (1) gebeurtenis.”

Bij voornoemde voorbeeldartikelen kan de volgende beperking worden opgenomen.

“De beperking van de aansprakelijkheid als hiervoor bedoeld komt te vervallen:

- a. ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel;*
- b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Contractant of diens Personeel;*
- c. in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel [...].”*

In de hierboven genoemde gevallen waarin de aansprakelijkheid dus niet verder is beperkt, is geen sprake van onbeperkte of ongelimiteerde aansprakelijkheid; ook hiervoor blijven immers de beperkingen van het BW gelden.

In het BW wordt geen onderscheid gemaakt tussen (de van origine Anglo-Amerikaanse rechtsbegrippen) directe en indirecte schade. Ook in de Nederlandse jurisprudentie kennen deze termen geen vastomlijnde definities. Dit onderscheid wordt daarom ook niet gemaakt in het VNG Model Alv, aangezien wordt aangesloten bij het BW en dus bij de wettelijke schadevergoedingsregeling waarbij de vergoeding en de omvang van de schade kortweg wordt bepaald door criteria van causaal verband en toerekenbaarheid. Indien wel wordt gekozen voor een onderscheid tussen directe en indirecte schade, dan is het aanbevelenswaardig om een bij de betreffende opdracht passende definitie van indirecte schade op te nemen om de onzekerheid over de uitleg van deze term (aangezien het geen vastomlijnde definitie heeft) te reduceren.

Artikel 14.1 ziet op een vrijwaring voor de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden. Deze vrijwaring geldt nu enkel voor de Gemeente, maar de Gemeente kan het artikel ook twee kanten op laten werken, zodat dit ook geldt voor de Contractant. Een voorbeeld van een dergelijk artikel is:

“Ieder der Partijen vrijwaart de andere Partij tegen eventuele aanspraken van derden ter zake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de vrijwarende Partij van de Overeenkomst.”

Tevens biedt artikel 14.1 de mogelijkheid voor de Gemeente om haar schade als gevolg van de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) te verhalen op de Contractant. In het Burgerlijk Wetboek wordt de mogelijkheid tot schadeverhaal geboden, bijvoorbeeld in artikel 7:616d BW. Ook artikelen 4.3 en 4.6 bieden in dit kader bescherming aan de Gemeente, aangezien de Contractant bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld moet naleven (artikel 4.6) en het bovendien slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is toegestaan om de Overeenkomst uit te laten voeren door

derden (artikel 4.3). De Gemeente kan aansluitend nog expliciet een bepaling opnemen in de Overeenkomst, zoals in de Memorie van Toelichting bij de WAS wordt voorgesteld. Onderstaand voorbeeld is ontleend aan de Arvodi-2016.

- 1 *“De Contractant houdt zich bij het verrichten van de Diensten aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die voor zijn medewerkers van toepassing is.*
- 2 *De Contractant legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van het verrichten van de Diensten op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.*
- 3 *De Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.*
- 4 *De Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan de Gemeente toegang tot de in lid 2 genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken, indien de Gemeente dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van het verrichten van de Diensten.*
- 5 *Contractant legt de verplichtingen voortvloeiend uit de vorige leden onverkort op aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van het verrichten van Diensten en bedingt tevens dat deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan ten behoeve van het verrichten van de Diensten.”*

In artikelen 14.2, 14.3 en 14.4 is geregeld dat de Contractant zich adequaat zal moeten verzekeren tegen de risico's voortvloeiend uit de uitvoering van de Overeenkomst. Wat adequaat is, zal afhangen van de aard van de Prestaties die moeten worden geleverd. Voorbeelden van verzekeringen zijn:

- productaansprakelijkheid; *of*
- beroepsaansprakelijkheid (risico's die voortvloeien uit beroepsfouten); *of*
- bedrijfsaansprakelijkheid (onder meer aansprakelijkheid voor de schade toegebracht aan personen of Goederen die eigendom zijn van de Gemeente).

Het is belangrijk dat de Gemeente per Overeenkomst bekijkt welke verzekeringen belangrijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst en deze vermeldt in de Offerteaanvraag. Ook kan van de Contractant worden verwacht dat hij aangeeft wat gebruikelijke verzekeringen zijn in de markt.

Artikel 15 Boete

In het VNG Model AIV is geen boetebepaling opgenomen, aangezien een boetebepaling moet worden afgestemd op het soort Leveringen of

Diensten. Daarnaast is het niet in alle gevallen noodzakelijk. Wel kan een dergelijke boetebepaling worden opgenomen in de Overeenkomst die wordt gesloten tussen de Gemeente en de Contractant. De hoogte van de boete zal – onder andere – afhangen van de aard van de te leveren Prestaties. Naarmate uitvoering van bepaalde Diensten of Levering van Goederen meer risico's (bijvoorbeeld voor inwoners) met zich meebrengt, kan de hoogte van de boete een belangrijke stimulans zijn voor de Contractant om de Overeenkomst goed uit te voeren.

Een voorbeeld van een boetebepaling in de Overeenkomst kan zijn:

“De Contractant is bij het niet naleven van [...] een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van EUR [...] aan de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst. Deze bepaling laat alle andere rechten en vorderingen onverlet, waaronder de mogelijkheid om eventuele daadwerkelijke schade te verhalen.”

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

In dit artikel is geen bepaling opgenomen ten aanzien van arbitrage of mediation. Dit kan echter wel worden opgenomen in de Overeenkomst die tussen Partijen wordt gesloten. Van Partijen wordt verwacht dat zij voor het ahangig maken van een geschil eerst trachten om het geschil minnelijk op te lossen.

Het Weens Koopverdrag wordt uitgesloten, zodat Nederlands recht van toepassing is. Vooral in Europese aanbestedingen kan dit van belang zijn, aangezien de Gemeente vooraf niet weet uit welk land de Contractant afkomstig is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

Voor de vergoeding van de Contractant wordt aangesloten bij de prijzen die genoemd worden in de Offerte van de Contractant. In de Offerteaanvraag dient de Gemeente te kiezen voor een bepaalde tariefafspraken, bijvoorbeeld op basis van nacalculatie of op basis van een vaste prijs.

De meetlat voor de te leveren Prestaties dient te worden vastgelegd in de Overeenkomst. Aan de hand van dit kader moet de vraag worden beantwoord of sprake is van meerwerk of minder werk. In dit geval is ook belangrijk dat gelet op het (Europese) aanbestedingsrecht sprake zou kunnen zijn van een nieuwe opdracht. Immers, als de oorspronkelijke opdracht wezenlijk wordt gewijzigd, kan aanbestedingsrechtelijk sprake zijn van een nieuwe opdracht (artikelen 2.163a t/m 2.163g Aanbestedingswet).

Voor de verrekening van meerwerk of minder werk dienen Partijen vooraf duidelijke afspraken te maken. In dit VNG Model Alv is het uitgangspunt: de tarieven zoals opgenomen in de Offerte. Hier kan in de Overeenkomst van worden afgeweken.

Artikel 18 Facturering en betaling

In het VNG Model Alv staat een aantal eisen opgenomen ten aanzien van de factuur. In de Overeenkomst kan de Gemeente haar eigen eisen die zij nog wenst toe te voegen vermelden. Dit kan ook in de Offerteaanvraag.

Op grond van Richtlijn 2014/55/EU is het voor aanbestedende diensten verplicht om in de toekomst e-facturen te kunnen ontvangen en verwerken. Deze verplichting wordt in Nederland geïmplementeerd via een wijziging van de aanbestedingswetgeving. Ook de Gemeente moet er dus voor zorgen dat e-facturering mogelijk wordt. Om duidelijk te maken dat e-facturering mogelijk en wenselijk is, kan artikel 18.1 in de Overeenkomst aangevuld worden met onderstaande formulering.

“De Gemeente ontvangt bij voorkeur elektronische facturen. Deze facturen moeten voldoen aan door de Gemeente te stellen aanvullende eisen voor elektronische verwerking.”

De aanvullende eisen voor elektronische verwerking kan de Gemeente ver-

melden in de Overeenkomst en/of Offerteaanvraag.

Voor de betalingstermijn is aangesloten bij het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:119b BW) dat als uitgangspunt een betalingstermijn van dertig dagen hanteert.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

Uitgangspunt in het VNG Model Alv is Incoterm DDP (Delivered Duty Paid). Er zijn in totaal dertien Incoterms (internationale leveringsvoorwaarden) die de meest gebruikelijke (leverings-) voorwaarden in het internationale handelsverkeer regelen. Deze voorwaarden worden veel gebruikt in de internationale handel. De Incoterm DDP betekent dat de Goederen door de Contractant worden afgeleverd op de overeengekomen plaats en tijd en dat de Contractant alle kosten en risico's draagt die verbonden zijn aan de Aflevering van de Goederen.

In het VNG Model Alv behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Goederen gemotiveerd af te keuren. In dit artikel is geen termijn opgenomen, aangezien dit kan verschillen afhankelijk van de te leveren Goederen. Op grond van artikel 7:23 BW zal de Gemeente echter binnen bekwame tijd, nadat zij heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken dat Goederen niet voldoen aan de Overeenkomst, de Contractant op de hoogte moeten stellen. De maatstaf 'bekwame tijd' wordt ingevuld aan de hand van de omstandigheden van het geval, zoals de aard van de Goederen, de deskundigheid van de Partijen, de onderlinge verhouding tussen Partijen en de juridische kennis van Partijen (parlementaire geschiedenis InVW. 7, p. 156/7 en Hoge Raad d.d. 25 april 1986, NJ 1968 251, *Pekingeedenarrest*). Hoewel dus geen termijn is opgenomen zal de Gemeente na de Aflevering binnen bekwame tijd moeten keuren of de Goederen voldoen aan de Overeenkomst. Als de Goederen door de Gemeente opnieuw worden afgekeurd, zal dit een toerekenbare tekortkoming van de Contractant opleveren.

Het VNG Model Alv voorziet in een garantie voor Goederen van twaalf maanden. Het kan echter bij bepaalde producten wenselijk zijn om een langere of kortere garantietermijn op te nemen afhankelijk van de aard van de Goederen. Ook voorziet het VNG Model Alv in een garantietermijn voor het leveren van eventuele onderdelen bij de gekochte Goederen. Deze termijn is gesteld op vijf jaar. Ook hierbij kan het wenselijk zijn om een eventuele kortere of langere garantietermijn overeen te komen.

Indien de Gemeente de Goederen wenst te keuren voorafgaand aan de Aflevering, kan dat op basis van artikel 6.2. In sommige gevallen kan het wenselijk zijn dat de Gemeente voorafgaand aan de Aflevering de Goederen bij de Contractant keurt. Indien de Gemeente het Goed afkeurt, is de Contractant nog niet toerekenbaar tekortgeschoten, aangezien de Contractant de Goederen nog niet heeft geleverd. Dit zal wel het geval kunnen zijn, als de Contractant niet binnen de gestelde termijn alsnog de juiste Goederen levert.

Het goedkeuren van de Goederen door de Gemeente doet niet af aan de garantietermijn en de conformiteit uit artikel 7:17 BW. Eventuele gebreken die niet zichtbaar zijn en niet met het oog waarneembaar, vallen nog steeds onder de garantieverplichting van de Contractant en de verplichting tot het leveren van de Goederen die aan de Overeenkomst beantwoorden.

Artikel 20 Verpakking en transport

In dit artikel is niets geregeld over de eventuele duurzaamheid van de verpakkingen en van het transport. De Gemeente kan dit wel opnemen in de Offerteaanvraag en Overeenkomst. Hierbij dient de Gemeente aan te geven wat zij onder duurzame verpakkingen en duurzaam transport verstaat.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

Zoals ook in artikel 19.1 is geregeld, gaat de eigendom over op het moment van Aflevering (Levering conform Incoterm DDP) en na eventuele installatiewerkzaamheden die moeten worden verricht door de Contractant.

Uitgangspunt in het Burgerlijk Wetboek is dat de koper het risico draagt vanaf het moment van Aflevering van de Goederen (artikel 7:10 lid 1 BW). In het VNG Model Alv is hiervan afgeweken, aangezien het risico pas overgaat op het moment dat de Gemeente de Goederen accepteert. Onder acceptatie moet niet worden verstaan de goedkeuring van Goederen. De acceptatie van de Goederen zorgt er louter voor dat de Contractant de Goederen aflevert, eventueel installeert en vervolgens een schriftelijke verklaring vraagt die de Aflevering van de Goederen bevestigt. Deze schriftelijke verklaring regelt niets over de status van de Goederen en kan nimmer worden gebruikt als goedkeuring van de Goederen.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

Ook voor het verrichten van Diensten is van belang dat deze worden uitgevoerd zoals overeengekomen in de Overeenkomst. Hierbij is van belang dat nauwkeurig wordt omschreven wat van Partijen wordt verwacht en dat in de Offerteaanvraag en in de Overeenkomst neer te leggen.

Artikel 6 is een algemene regel. Artikel 22 ziet slechts op Diensten en gaat nader in op wat van de Contractant kan worden verwacht.

Artikel 23 Personeel van Contractant

In de Overeenkomst of Offerteaanvraag werken Partijen nader uit wat de procedure is als blijkt dat personen die worden ingezet door de Contractant moeten worden vervangen. In het VNG Model Alv is een regeling opgenomen, maar in de Overeenkomst zullen specifieke bepalingen moeten worden opgenomen voor het inzetten of inhuren van Personeel van Contractant. Voorbeelden hiervan zijn dat: (1) geen arbeidsovereenkomst tot stand zal komen door het inhuren of inzetten van Personeel van Contractant; *en* (2) een non-concurrentiebeding zal moeten worden opgenomen.

IV Einde Overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

Het VNG Model Alv voorziet in twee mogelijkheden om de Overeenkomst (tussentijds) te beëindigen: (1) opzegging (artikel 24); en (2) ontbinding (artikel 25). De Gemeente kan de Overeenkomst opzeggen, maar zal hierbij een redelijke opzegtermijn in acht moeten nemen. In de jurisprudentie wordt een redelijke termijn ingevuld door objectieve maatstaven en argumenten die een Partij kan aanvoeren om een termijn te verlengen of te verkorten.

Artikel 25 Ontbinding

Het ontbinden van een Overeenkomst kan indien de andere Partij tekort schiet in de nakoming van haar verbintenissen die voortvloeien uit de Overeenkomst, tenzij de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt (artikel 6:265 BW). Het gevolg van de ontbinding is dat de Overeenkomst wordt beëindigd.

Ontbinding van de Overeenkomst geschiedt door het sturen van een aange-tekend schrijven. In het geval van ontbinding is de Gemeente geen vergoe-ding schuldig voor Prestaties die nog niet door de Contractant zijn verricht.

Artikel 26 Vernietiging

Dit artikel regelt enkel het feit dat, indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door een buitengerechtelijke verklaring deze verklaring de vorm dient te hebben van een aangetekend schrijven.

Bijlage: Addendum

In dit addendum geeft de gemeente xxx aan in welke artikelen zij in haar gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden afwijkt van het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten en op welke wijze.

Artikel X

Afwijking	Omschrijving van de afwijking op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.
Aanvulling	Omschrijving van de aanvulling op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.

Artikel X

Afwijking	Omschrijving van de afwijking op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.
Aanvulling	Omschrijving van de aanvulling op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.

Colofon

Schrijfgroep

mr. M.J. Vidal, My Legal Minute

mr. G.G.C.M. Bartels, gemeente Breda

A. Lurvink, gemeente Oost Gelre

mr. J.F.J.H. Moonen, Jos Moonen, Aanbesteding en ICT-jurist

mr. E.H.J de Bruin, VNG

Vormgeving

Chris Koning, VNG

Druk

Drukkerij Excelsior, Den Haag

**Vereniging van
Nederlandse Gemeenten**

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 82 00
info@vng.nl

maart 2018

vng.nl

Bijlage 10

Bijlage 11



MASTERPLAN DEEST-ZUID

VERSIE 1.1 - 26.09.2023

SPACE VALUE

Versie 1.1 - d.d. 26.09.2023

Het Masterplan voor Deest Zuid is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Gemeente Druten
Heuvel 1
6651 DA Druten



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5		
1.1. Terugblik Gebiedsvisie	5		
1.1.1. locatie	5		
1.1.2. archeologisch monument	5		
1.1.3. verkeersstructuur	5		
1.1.4. sfeer	7		
1.2. Huidige opgave: Masterplan	7		
1.3. het verhaal van de plek	7		
2. UITGANGSPUNTEN	9		
2.1. Participatieproces	9		
2.1.1. aanleiding	9		
2.1.2. doel	9		
2.2. Eigendomssituatie	11		
2.2.1. bestaande percelen	11		
2.2.2. plangrens	11		
2.3. Fasering	11		
2.4. Woningbouwprogramma	13		
2.5. Archeologie	15		
2.6. Water	15		
3. MASTERPLAN	16		
3.1. groen-blauw raamwerk	16		
3.1.1. toekomstbeeld	16		
3.1.2. hoofdstructuur	16		
3.1.3. groenstructuur	21		
		3.1.4. waterstructuur	22
		3.1.5. Drinkwaterreserveringsgebied	22
		3.1.6. waterberging	22
		3.1.7. Grondbalans	25
		3.1.8. verkeerstructuur	26
		3.1.9. woningbouwmix	27
		3.1.10. kunstwerken	29
		3.1.11. straatprofielen	31
		3.1.12. duurzaamheid	37
		3.1.13. speelplekken	38
		3.1.14. voorbereiding en uitvoering	39
		3.1.15. Afvalinzameling	39
		3.1.16. overige inrichting	40
		3.2. uitwerking stedenbouw	42
		3.2.1. principe bouwblok	42
		3.2.2. Dorpse ruimtes	43
		3.2.3. parkeren	44
		3.3. Beeldkwaliteitsplan	45
		3.3.1. wijkidentiteit	45
		3.3.2. bebouwing	46
		3.3.3. materialisatie	48
		3.3.4. erfscheidingen	49
		3.3.5. entrees	50
		3.3.6. detail	51
		3.3.7. borging door supervisie	52



1. INLEIDING

1.1. TERUGBLIK GEBIEDSVISIE

In de Gebiedsvisie is voor Deest Zuid een gedragen plan geschetst, met een groen-blauw raamwerk, ingevuld met woningbouw. Een wijk waarbij alle woningen direct of indirect aan het raamwerk liggen en waar de nieuwe bewoners letterlijk en figuurlijk de vluchten plukken van deze mooie plek.

In december 2021 is de Gebiedsvisie afgerond, een boekwerk dat is samengesteld door Spacevalue, in samenwerking met Buro Lokahi, de gemeente, Deestenaren en diverse stakeholders. Op 27 januari 2022 is de Gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Druten. Gedurende dit proces zijn er verschillende kernpunten en conclusies naar voren gekomen, deze zullen worden meegenomen voor de verdere ontwikkeling van het masterplan voor Deest Zuid. De uitkomsten van deze Gebiedsvisie worden hieronder kort beschreven.

1.1.1. LOCATIE

- Momenteel agrarische grond
- Wilgenland heeft veel sociale huurwoningen en een gebrek aan groen
- Bestaande waterpartijen dienen behouden te blijven of te worden gecompenseerd
- Ontsluiting met motorvoertuigen vanaf Van Heemstraweg

is onwenselijk

- Begraafplaats voor ongelovigen ligt ten zuiden van het groene straatje, deze graag behouden

1.1.2. ARCHEOLOGISCH MONUMENT

- Advies om vanaf 50 cm diepte de grond onberoerd te laten
- Grondwaterstand mag niet te veel afwijken
- Hier kunnen geen grote, diep wortelende bomen staan
- Hier kan niet worden gebouwd
- Begraafplaats voor ongelovigen blijft een aandachtspunt

1.1.3. VERKEERSSTRUCTUUR

- Deest Zuid kan worden ontsloten via de Grotestraat (het groene straatje)
- Er is een mogelijkheid voor een ontsluiting via De Gaarde
- Toegangsweg vanuit het zuiden ongewenst, hier mag men 60 km/u
- Bezoekersparkeren gebeurt deels op straat met enkelzijdig langsparkeren
- Er kunnen parkeercoffers aangelegd worden in de binnenhoven van de toekomstige bouwblokken



Grotestraat en Vriezeweg

1.1.4. SFEER

- Ruimte maken voor spontane ontmoetingen, voor jong en oud
- Variatie in de verschillende ontmoetingsplekken, zoals speeltuinen of pleintjes
- Behoeftte aan hofjes voor senioren met bankjes en moestuinen
- Sterke behoefte aan een pluktuin of voedselbos
- Groene structuren verbinden en voorzien van beplanting met bloemen of eetbare vruchten
- Voorwaarde dat er draagvlak is voor het onderhoud van het voedselbos

1.2. HUIDIGE OPGAVE: MASTERPLAN

Het Masterplan is het vervolg op de Gebiedsvisie. Het participatietraject dat destijds intensief en creatief werd doorlopen is in de Masterplanfase doorgezet zodat iedere omwonende, geïnteresseerde en stakeholder zijn mening of droom heeft kunnen meegeven.

Het uiteindelijke doel van het Masterplan was om een aantrekkelijk woongebied te ontwerpen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners vrij en plezierig kunnen wonen. Het groenblauwe raamwerk vormt het kader waarbinnen de bouwvelden liggen. Hier is een inrichtingsplankaart van gemaakt met straatprofielen, zodat dit vaststaat voor de verdere ontwikkeling.

Bij de opzet van het plan is er mee rekening gehouden dat Deest Zuid gefaseerd ontwikkeld kan worden. De stedenbouwkundige verkaveling is bestudeerd, afgestemd met de gemeente en dusdanig ver uitgewerkt dat de gemeente op basis hiervan marktpartijen kan selecteren. Selectie van marktpartijen kan in 2024 starten.

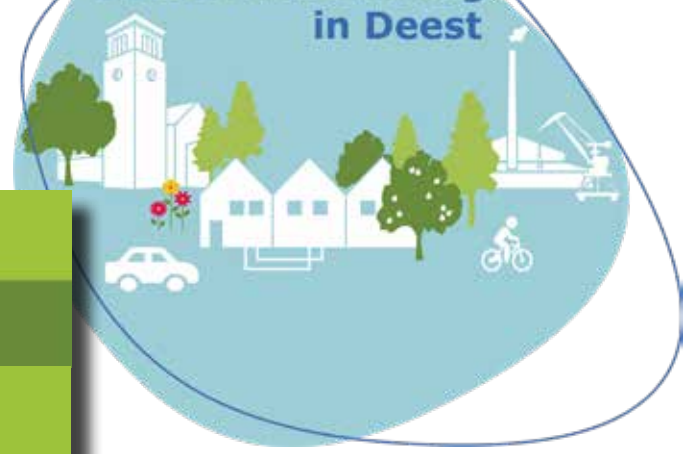
1.3. HET VERHAAL VAN DE PLEK

Deest Zuid heeft een aantal bijzondere eigenschappen. Het is gelegen tussen twee cultuurhistorische linten die het dorp verbinden met de omgeving. Behalve ontsluitingswegen voor auto's is het ook de toegang tot gebied de Uivermeertjes. Daarnaast heeft de plek cultuurhistorische eigenschappen. Fruitgaarden waar de boeren werkten waren gelegen achter de lintbebouwing. Het groene straatje is nog een cultuurhistorisch verbinding vanaf deze gaarden naar de Grotestraat toe. Over de Grotestraat liepen de mensen naar de kerk.

Bij de kerk is de begraafplaats voor Katholieken gesitueerd. Joden werden begraven op een begraafplaats nabij het Groene straatje. Mensen die niet katholiek waren of waarvan men het geloof niet wist werden begraven op de ongelovigen-begraafplaats.

Nabij deze plek staat nog een aantal hoogstam fruitbomen en een oude knot-es. Deze bomen worden opgenomen in het plan door een groenzone met wadi aan te leggen tussen deze bomen en het archeologisch monument.

Samen aan de slag
in Deest



Gemeente Druten



SPACE
VALUE

DEEST-ZUID OOGSTBOEK

VERSIE 1.1 - 26.09.2023

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. PARTICIPATIEPROCES

2.1.1. AANLEIDING

In het verleden zijn voor Deest meerdere plannen gemaakt die uiteindelijk niet zijn ontwikkeld. Deestenaren waren hierdoor aanvankelijk gematigd positief over het voorliggende planinitiatief. Om vertrouwen te winnen, is de Integrale Aanpak Deest in het leven geroepen.

2.1.2. DOEL

De kernboodschap van de integrale aanpak luidt: "Samen aan de slag in Deest". Van nieuwe woningbouw tot een opknopbeurt van Wilgenland, van verfraaiing van het dorpshart tot een duurzame groene openbare ruimte en van duurzame verwarming tot een veilige Vriezeweg, er wordt hard gewerkt om van Deest weer een fijne woon- en leefomgeving te maken.

Bij het opstellen van het Masterplan heeft burgerparticipatie een belangrijke rol gespeeld. Hiervoor is een Werkboek Participatie opgesteld. Dit werkboek voorziet in een passende aanpak waarin het doel van de participatie(momenten) worden geformuleerd en de werkvormen worden beschreven. De uitkomsten zijn gebundeld in het Oogstboek. Dit ondersteunt de verantwoording van het maatschappelijk draagvlak voor het Masterplan, het proces en de gemaakte keuzes.



2.2. EIGENDOMSSITUATIE

2.2.1. BESTAANDE PERCELEN

De eigendomssituatie in het plangebied is versnipperd. De gemeente heeft twee centraal gelegen percelen in eigendom, maar de overige percelen zijn in eigendom van derden. De gemeente heeft besloten om voor deze ontwikkeling een actieve grondpolitiek te voeren, hetgeen inhoudt dat de gemeente het eigendom van alle percelen wenst te verkrijgen. Voordat wordt overgegaan op een onteigeningsprocedure worden vanzelfsprekend gesprekken gevoerd om op een minnelijke manier tot overeenstemming te komen over de aankopen.

De percelen aan de oostzijde zijn aan het plangebied toegevoegd als derde ontwikkelfase.

Fase 4 wordt de laatste ontwikkelfase en deze ligt aan de noordzijde van het gebied.

2.2.2. PLANGRENS

De plangrens loopt conform tekening. Op het meest noordelijke gelegen perceel worden geen woningen gebouwd. Dit perceel zal gebruikt worden voor groen en water. Zo liggen de woningen van Wilgenland direct of indirect aan het beoogde voedselbos.

2.3. FASERING

De ontwikkeling van Deest Zuid gebeurt in vier fases. De verwerving van een centraal gelegen perceel verloopt voorspoedig. Tezamen met de percelen die reeds in eigendom van de gemeente zijn zal dit de eerste fase worden. De tweede fase grenst hieraan en ligt aan de zuidzijde. De derde fase betreft de recentelijk toegevoegde percelen. De laatste fase betreft het inrichten van het meest noordelijke perceel met water en groen. Elke fase kan op zich weer worden onderverdeeld in kleinere stukken, zo kan er bijvoorbeeld per bouwblok worden gebouwd.

Gewenst programma

Uitgeefbaar gebied	#app	m ² BVO	B/N	m ² GBO	footprint	P-norm	w/laag	#lagen	#app/gebou	# gebouw	#pp	m ² PP
Appartementen												23
appartement sociaal huur <808LL	45	65	75%	49	2,320	1.5	6	3	20	2	67.5	1,553
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	16	65	75%	49		1.5	6	3	18	1	24	552
app goedkope koop 200<250 kLL	22	75	75%	56	1,275	1.8	6	3	18	1	39.6	911
appartementen middenhuur <1000	16	90	75%	68	1,234	1.8	4	3	14	1	29	662
Totaal Appartementen	99	6,015	75%	4,511	4,829						160	3,678
Gemiddeld appartement		61	75%	46								

Grondgebonden	#won	beuk	diepte	m ² kavel	m ² uitg	P-norm	op kavel	openbaar	#parkeren totaal	#parkeren openbaar	m ² parkeren openbaar
egw sociale huur	47	4.8	19	91	4,277	1.5	0	1.5	71	71	1,622
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	4.8	19	91	2,184	1.5	0	1.5	36	36	
egw goedkope koop 200<250 k	16	4.8	19	91	1,456	1.8	0	1.8	29	29	662
egw betaalbare koop 250<300 k	50	5.1	19	97	4,850	1.8	0	1.8	90	90	2,070
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	9	23	207	8,901	2	1	1	86	43	989
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	12	26	312	17,160	2	1	1	110	55	1,265
vrije kavels	21	15	30	450	9,450	2	2	0	42		
Totaal grondgebonden	256				48,278				463	323	6,608
Gemiddeld grondgebonden		7	28	189							
TOTAAL	355				53,107				623	483	10,286

2.4. WONINGBOUWPROGRAMMA

Voor de ontwikkelstrategie is getoetst op financiële haalbaarheid op basis van de volgende uitgangspunten:

- 355 woningen
- Hiervan is 25% sociaal, 23% goedkope huur en koop, 4% midden huur, 14% betaalbaar, 33% duur
- Oppervlakte: 35% uitgeefbaar gebied, 65% verharding, groen en water
- Gemiddeld 22 woningen per hectare

Op basis van deze uitgangspunten is een sluitende grondexploitatie opgesteld.



2.5. ARCHEOLOGIE

Er zijn archeologische zones en er is een archeologisch monument. Het archeologisch monument is een zeer bijzonder nationaal monument, er zijn opgravingen gedaan uit de steentijd. Behalve stenen vondsten lijkt hier ook organisch materiaal aanwezig te zijn. Het is een mooie kans om het verhaal van de plek te vertellen. Dit is mogelijk door toepassing van een informatiebord, een speelplek die verwijst naar de steentijd of door bijvoorbeeld de balustrades van bruggen in te vullen met een bijzondere ornamentering.

Het is ook een belemmering; het archeologisch monument kan niet worden bebouwd. Uitgangspunt is dat er niet dieper dan 50cm mag worden gegraven. Het perceel met het archeologisch monument wordt derhalve gebruikt voor een groene inrichting raamwerk en eventueel een ondiepe wadi/ droge rivier. De archeologische zones zijn plekken waar wel gebouwd kan worden maar waar rekening gehouden dient te worden met mogelijke archeologische vondsten tijdens de bouw van de woonwijk.

2.6. WATER

Het water verloopt in de huidige situatie van het noorden naar het zuiden en stroomt vervolgens naar het westen. Op de tekening zijn de verschillende A-, B-, en C-watergangen onderscheiden. De waterpartij naast de Gaarden wordt smaller gemaakt. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd voor de nieuwe ontwikkeling.



Deest tekenwedstrijd

Naam: L. Nijzen

Groep: 7



3. MASTERPLAN

3.1. GROEN-BLAUW RAAMWERK

3.1.1. TOEKOMSTBEELD

Uit de in maart 2021 gehouden "wijksafari" is gebleken dat belanghebbenden behoefte hebben aan meer biodiversiteit en meer groen, meer ruimte voor ontmoeting zoals een educatieve tuin en meer (fruit)bomen. De wens is uitgesproken om een uitloopgebied met voedsel/ plukbos te realiseren. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie is hier verder over gesproken en bij de participatiemomenten voor het Masterplan is hier invulling aan gegeven.

3.1.2. HOOFDSTRUCTUUR

Het plan krijgt twee grote parken; het noordelijk perceel wordt groen en het archeologisch monument blijft groen. Het plan is opgebouwd uit een aantal lijnen die van noord naar zuid lopen. De Grotestraat en de Vriezeweg zijn de cultuurhistorische linten die een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van het gebied. Hier wordt een nieuw lint aan toegevoegd; de Dorpsstraat. Deze straat sluit aan op de Obsidiaan en slingert door het plan naar het zuiden richting de Uivermeertjes. Onderweg passeert de nieuwe straat het archeologisch monument, de wadi die leidt naar de hoogstam fruitbomen, het vogeleiland, de brug naar het woningeiland en sluit aan op het nieuwe pad met het ouderwetse Deestse karakter: het Paaske

(het knotwilgenlaantje).

Aan de zuidzijde wordt de oversteek gemaakt over de Van Heemstraweg, zodat voetgangers over een attentievlak kunnen oversteken. Vanaf daar wordt de verbinding gemaakt naar de Uivermeertjes. Hier ligt grond van de gemeente en dient alleen de bestaande sloot te worden overgestoken met een duiker of bruggetje.

Al deze openbare ruimtes vormen tezamen het groen-blauwe raamwerk waarbinnen de bouwblokken gefaseerd ontwikkeld kunnen worden.

Vanuit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het uitgangspunt om het landschapstype Waaloeverwal te integreren in stedelijke uitbreidingen van Deest. Door de van oudsher gegroeide patronen van dorpen, linten en kavels overheerst de kleinschaligheid op de oeverwal. De dorpen zijn een vanzelfsprekend onderdeel van dit landschapstype. De doorgaande route over de Waaloeverwallen (Van Heemstraweg) heeft geen doorgaande laanbeplanting maar krijgt zijn aankleding aan het doorsneden gebiedsdeel of een segment laanbeplanting van telkens andere soorten.



Masterplan 1:2000







Referentie knotwilgenlaantje



Referentie wadi



Referentie wonen aan woonpad en wadi



Referentie autoluwe straat met grote bomen



Referentie voedselbos

Waaloeverwallen



Relief

- Waalbandijk
- Geleidelijk aflopend richting zuiden



Landgebruik

- Fruitboomgaarden (voornamelijk laagstam) met windsingels
- Akkers
- Weiden
- Wielen
- Stortplaats



Verkaveling

- Blokvormig
- Onregelmatig
- Kleinschalig



Bebouwing

- Historische dorpen / dorpskernen
- Linten van vrijstaande woningen en boerderijen
- Recente dorpsuitbreidingen
- Buitenplaats (Doddendael)
- Zuiveringsinstallatie



Beplanting

- Segmenten laanbeplanting
- Lage windsingels rond fruitgaarden
- Bosjes
- Fruitboomgaarden



Wegenpatroon

- Bochtige dijk
- Dorpen verbonden met dijk
- Organisch wegenpatroon, aan beide zijden greppels
- Doorgaande weg in lengterichting oeverwal verbindt dorpen



Waterstructuur

- Hoofdafwatering lengterichting oeverwal
- Sporadisch haaks afvoer richting zuiden



Ruimtebeleving

- Kleinschalig
- Groene uitstraling door verzorgde tuinen en erven
- Dijk als oriëntatie

Opbouw landschapstype waaloeverwal uit LOP

3.1.3. GROENSTRUCTUUR

Deest Zuid is in de huidige situatie voor het overgrote deel boomgaard. Het sluit direct aan op Wilgenland en de Gaarden. Om de nieuwe buurt een eigen karakter te geven is het goed om te zoeken naar een eigen identiteit. Het ligt bijna voor de hand om de wijk te voorzien van veel groen met de kwaliteit van een gaarde. Er zijn meerdere gradaties mogelijk van toepassen van gaarden met eetbaar fruit. De minimale versie is fruitbomen te situeren op een grasveld, de maximale variant is het toepassen van een volledig voedselbos. De openbare ruimte kan worden voorzien van beplanting met eetbare vruchten, bladeren, bloemen en noten. Zoals eerder aangegeven is de wens een volledig voedselbos toe te passen, maar is dit haalbaar en te beheren?

Een goed aangelegd voedselbos vraagt weinig beheer. Niettemin dient er wel onderhoud gepleegd te worden. Mogelijk kan dit worden gedaan via een VvE of met de "Vrienden van het voedselbos". Draagvlak en zeker ook participatie door bewoners in het onderhoud en beheer zijn een voorwaarde. Juridische borging is van belang.

Uit de participatie-bijeenkomst is gebleken dat er vanuit Deest interesse is om mee te werken in het voedselbos. Dit kan worden aangevuld met nieuwe bewoners van Deest Zuid die in het voedselbos nieuwe burens kunnen ontmoeten. De suggestie is gedaan dit klein te starten en geleidelijk te laten groeien. Het voorstel is dit in het noordelijke perceel te doen, aansluitend op de wijk Wilgenland. Dit is de meest centrale plek en dit kan voor heel Deest een bijzondere ontmoetingsplek worden.

Als beplanting is het van belang om streekeigen planten en bomen toe te passen. De streekeigen producten passen in het ecosysteem en zijn daarom optimaal voor de omliggende flora en fauna.



Waterpartij bij de Gaarden

Minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied



Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied



Drinkwaterreserveringsgebied



Principe waterhuishouding

3.1.4. WATERSTRUCTUUR

Het nieuwe landschappelijk raamwerk vormt het kader waarbinnen verschillende bouwblokken gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Het raamwerk is een groen-blauw raamwerk; de hoofdwatergang verloopt vanaf Wilgenland in het noorden naar de Van Heemstraweg in het zuiden, onderweg krult het om het archeologische monument heen en maakt een lus rondom het eiland.

De retentie zone aan de zuidzijde van de Gaarden blijft behouden. Het overtollige water van de rioloverstort verloopt langs de Vriezeweg naar het zuiden, dit is een aandachtspunt voor de toekomstige bebouwing. Aan de zuidzijde van het plan wordt een knotwilgenlaantje aangelegd welke fungeert als scheiding tussen het schone water in de wijk en het eventueel vuile water vanuit de rioloverstort. Eventueel kan hier een stuw worden opgenomen om de waterstanden te reguleren.

3.1.5. DRINKWATERRESERVERINGSGEBIED

Aandachtspunt bij de ontwikkeling is hoe het grondwater wordt beschermd. Zo zijn bijvoorbeeld bodemenergiesystemen en geothermie niet mogelijk in dit gebied.

3.1.6. WATERBERGING

Er dient waterberging te worden gemaakt ter compensatie van de nieuwe toegevoegde verharding en eventueel ter compensatie van de gedempte sloten. Hiervoor worden watergangen verbreedt, nieuwe watergangen aangelegd en wadi's gemaakt.

Deest Zuid, wateropgave Totaal

Compensatie verharding bij extreme regen (60mm)

Deest Zuid	161828 m²
Groen	49650 m²
Openbaar groen	49650 m ²
Verharding	29265 m²
verharding wegen, inclusief nieuw deel	15600 m ²
verharding parkeervakken	2250 m ²
verharding voetpad	11415 m ²
Verharding percelen (van totaal 58715m2)	48522 m²
bebouwing	17950 m ²
tuinen overig (75% verhard)	30572 m ²
Totaal toegevoegde verharding	77787 m²
WATER	20694 m²
Bestaand water: sloten en retentiegebied	8647 m ²
Verwijderd water	-1962 m ²
Toegevoegd water	14009 m ²
WATERCOMPENSATIE	
compensatienorm: 436 m ³ water per 1 ha verharding	3392 m ³
Benodigd wateroppervlak, (met max peilsteiging van 30cm)	11305 m ²
Overschot aan wateroppervlak	9389 m²

De Gaarden	36825 m²
Groen	3100 m²
Openbaar groen	3100 m ²
Verharding	8125 m²
verharding wegen, inclusief nieuw deel	4450 m ²
verharding parkeervakken	1250 m ²
verharding voetpad	2425 m ²
Verharding percelen (van totaal 22535m2)	18688 m²
bebouwing	7147 m ²
percelen overig (75% verhard)	11541 m ²
Totaal toegevoegde verharding	26813 m²
WATER	0 m²
Bestaande water - in plangebied Deest Zuid	0 m ²
Verwijderd water	0 m ²
WATERCOMPENSATIE	
compensatienorm: 436 m ³ water per 1 ha verharding	1169 m ³
Benodigd wateroppervlak, (met max peilsteiging van 30cm)	3897 m ²
Overschot aan wateroppervlak	-3897 m²

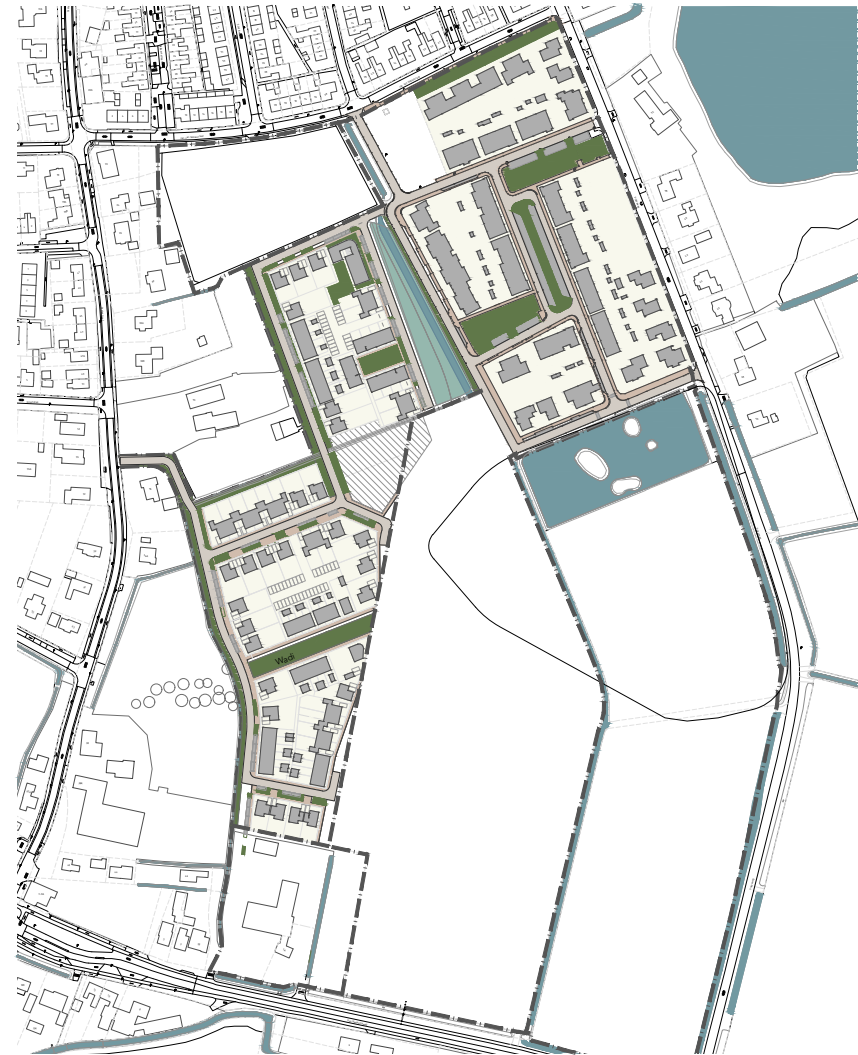
Overschot aan water in Deest Zuid én De Gaarden	5492 m²
--	---------------------------

De waterberging is berekend voor het hele gebied van Deest Zuid inclusief De Gaarden. Voor De Gaarden is immers waterberging gemaakt uitgaande van een groter gebied en derhalve is er reeds extra waterberging aangelegd. De waterberging dient per fase kloppend te worden gemaakt zodat ook in de tijdelijke situaties de wateropgave opgelost is.

Vuistregel: 436 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in open water of 664 m³ waterberging per hectare verharding voor compensatie in een technische voorziening (bv. in wadi's of kratten).

De waterpartij is vooral gesitueerd in fase 2. Voor fase 1 is de wateropgave in combinatie met De Gaarden berekend conform nevenstaande tabel. Hieruit is op te maken dat er ruim 700 m² te weinig oppervlaktewaterberging beschikbaar is in deze fase. De oplossingen kan worden gevonden met de volgende opties:

- Waterberging van fase 2 voor een deel al uitvoeren ten behoeve van fase 1. Dit is alleen mogelijk als de grond reeds verworven is.
- Tijdelijk de waterpartij naast De Gaarden behouden en niet dempen. Het noordelijke bouwblok kan dan pas bij de tweede fase worden gebouwd.
- Water bergen onder verharding met kratten of lava. Dit is voor de uiteindelijke situatie geen nuttige investering.



Waterberging voor fase 1

De manier waarop het tekort aan oppervlaktewater in fase 1 uiteindelijk opgelost zal worden, is afhankelijk van de verwerving van de gronden en van de financiële consequenties. Wanneer hier meer duidelijkheid over is zal dit verder worden besproken.

3.1.7. GRONDBALANS

Het streven is het afvoeren en aanvoeren van grond te beperken. De grond die wordt afgegraven voor de watergangen wordt gebruikt om het plangebied op te hogen om voldoende drooglegging en ontwatering te genereren. Aandachtspunt is dat hiervoor mogelijk extra grond dient te worden aangeleverd.

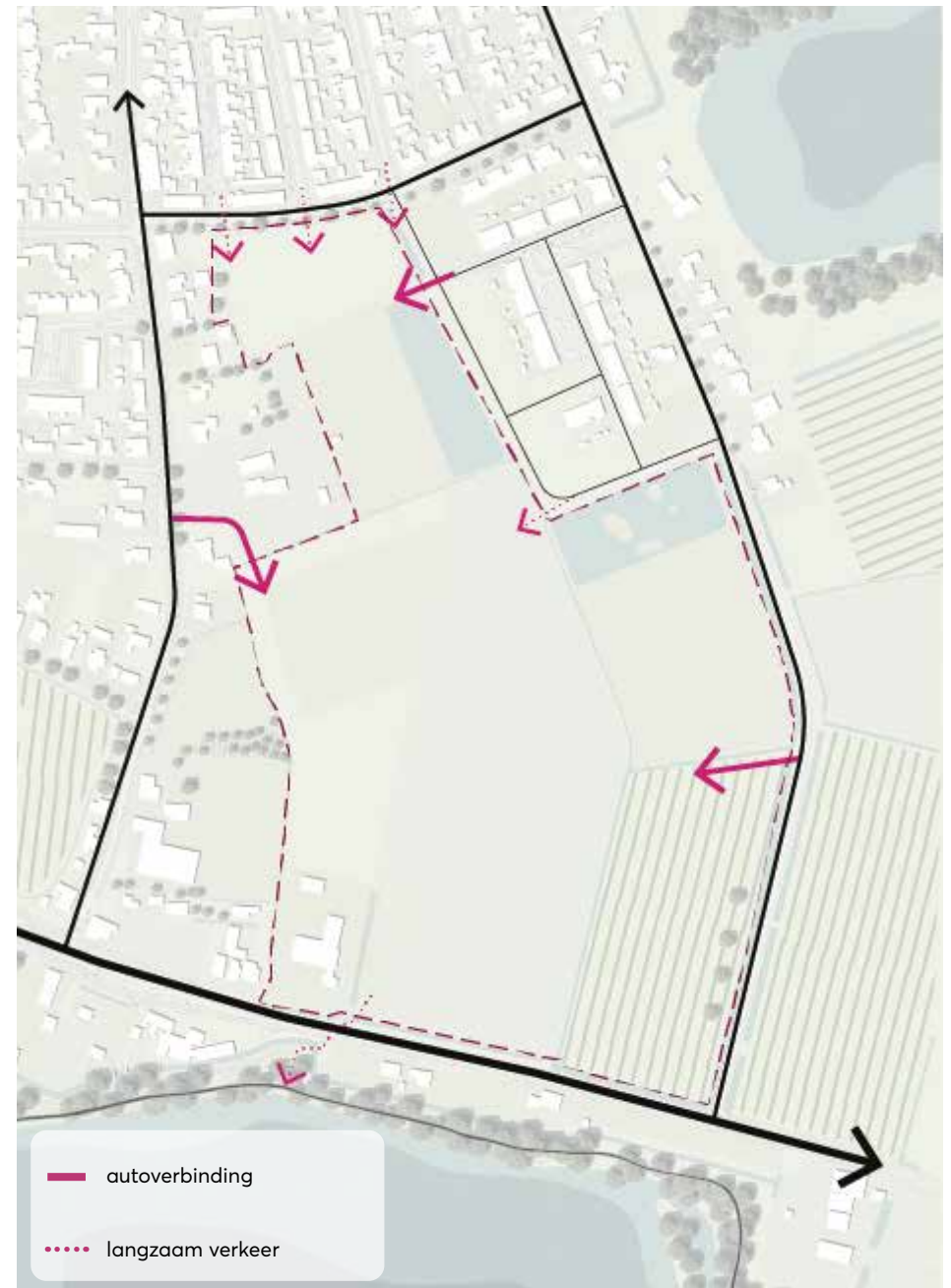
De nieuwe watergangen moeten voorzien worden van een waterdichte bodem. Mogelijk is dergelijk klei niet binnen het project aanwezig en zal dit ook moeten worden aangevoerd. Ter plaatse van het archeologisch monument kan het maaiveld worden opgehoogd voor de aanleg van groen, speelplekken of andere inrichtingselementen.

Voor aanleg van groen geldt in het gehele plan dat het een belangrijk aandachtspunt is de grond zo min mogelijk te roeren zodat de streekeigen beplanting kan blijven groeien. Alleen wanneer grond is gebruikt voor bouwwerkzaamheden dient dit wel goed te worden geroerd om hier goede plantgrond van te maken.

3.1.8. VERKEERSTRUCTUUR

Er zijn meer locaties mogelijk om de nieuwe wijk te ontsluiten. In de Gebiedsvisie is het Groenestraatje aangegeven als de hoofdontsluitingsweg van de wijk. Het is echter zo dat deze zone erg smal is en scherpe hoeken heeft. Dit lijkt te smal voor een brede weg met trottoirs. Bovendien heeft het een cultuurhistorische waarde, zie hoofdstuk 1.3. De vraag is of dit niet beter in te richten is als een langzaam-verkeer verbinding.

Als hoofdontsluiting is gekozen via de kruising Sterrenzand/ Obsidiaan. Dit wordt de ontsluiting voor fase 1. Een andere ontsluitingsweg kan zijn via Kiesel/ Glauconiet, welke in fase 2 eventueel kan dienen als tijdelijke bouwweg. Dit wordt in toekomstige situatie een aansluiting voor langzaam verkeer. In fase 3 kan de wijk worden ontsloten nabij de knik in de Vriezeweg. Het Groenestraatje zou in fase 1 wel kunnen functioneren als alternatieve of calamiteitenroute indien de andere ontsluiting wordt onderhouden of geblokkeerd is.



De wens van de gemeente is om rijwegen zo veel mogelijk als twee richtingsverkeerwegen toe te passen.

3.1.9. WONINGBOUWMIX

De wijk Wilgenland bestaat volledig uit sociale huur- en sociale koopwoningen. De rest van Deest bestaat voor een groot deel uit vrijstaande woningen en tweekappers. De mix aan woningen is niet divers waardoor doorstroming beperkt is. Het woningbouwprogramma dat in Deest Zuid gerealiseerd zal worden zal veel variatie bevatten. Verwacht wordt dat hierdoor meer doorstroming in Deest zal ontstaan. Het nieuwe woonprogramma voldoet vanzelfsprekend aan de afspraken die de gemeente daaromtrent in regioverband heeft gemaakt. In een later stadium zal bepaald moeten worden in welke mate het woonprogramma wordt gemixt. Worden de betaalbare woningen gemixt door het plan of ontstaan er aparte hofjes of straatjes? Worden de dure kavels in een apart cluster gezet, of worden die gepositioneerd langs het water met een tuin op het zuiden? De afbeelding links toont een wijk waarin het woonprogramma is gemixt, hetgeen vooralsnog de voorkeur geniet.

Overig programma.

In het programma is alleen woningbouw opgenomen, geen voorzieningen. Vanuit Deest is er wel behoefte aan extra programma zoals zorg, apotheek, café, winkels, etc. De realisatie van extra voorzieningen zullen moeten worden gerealiseerd door intensivering in de bestaande kern.



Referentie Rijnvliet Utrecht: mix aan woningcategoriën in de wijk



Duikerbrug



Autobrug



Langzaam verkeersbrug



Duiker, eventueel met faunapassage

3.1.10. KUNSTWERKEN

Voor de kunstwerken zijn er vier varianten te onderscheiden; autobrug, langzaam verkeersbrug, duikerbrug en duiker.

De autobrug heeft een grotere doorvaarhoogte en breedte. Het is toegankelijk voor motorisch en langzaam verkeer. Een grotere doorvaarhoogte zorgt voor betere doorvaarbaarheid en doorschaatsbaarheid en bovendien doorzicht vanaf de kant. Een transparante leuning is belangrijk voor het doorzicht.

De langzaam verkeersbrug is smaller en is alleen voor fietsers, voetgangers en eventueel een strooiwagen. De brug is transparant en zorgt voor maximaal doorzicht vanaf de kant, de constructie is licht.

De duikerbrug is doorvaarbaar voor onderhoud, krijgt een balustrade en landhoofd. Het is constructief vrij eenvoudig. De duiker kan worden uitgevoerd als een buis in het talud, eventueel kan hier een faunapassage aan worden toegevoegd, met looprichels langs de rand.





Nobelhorst bruggen

FAMILIE VAN BRUGGEN

Belangrijk is dat het een familie van kunstwerken wordt: dat de materialen op elkaar worden afgestemd en dat de balustrades esthetisch bij elkaar horen. De balustrades kunnen een artistieke uitwerking krijgen die het verhaal van de plek vertellen. Dit kan bijvoorbeeld relateren aan bijzondere monumenten in het dorp, de archeologische vondsten of de flora en fauna.

Alternatief hierop is dat de balustrades participatief worden uitgewerkt zodat bewoners kunnen mee ontwerpen aan hun eigen wijk. Dit is eerder toegepast in Almere - Nobelhorst.

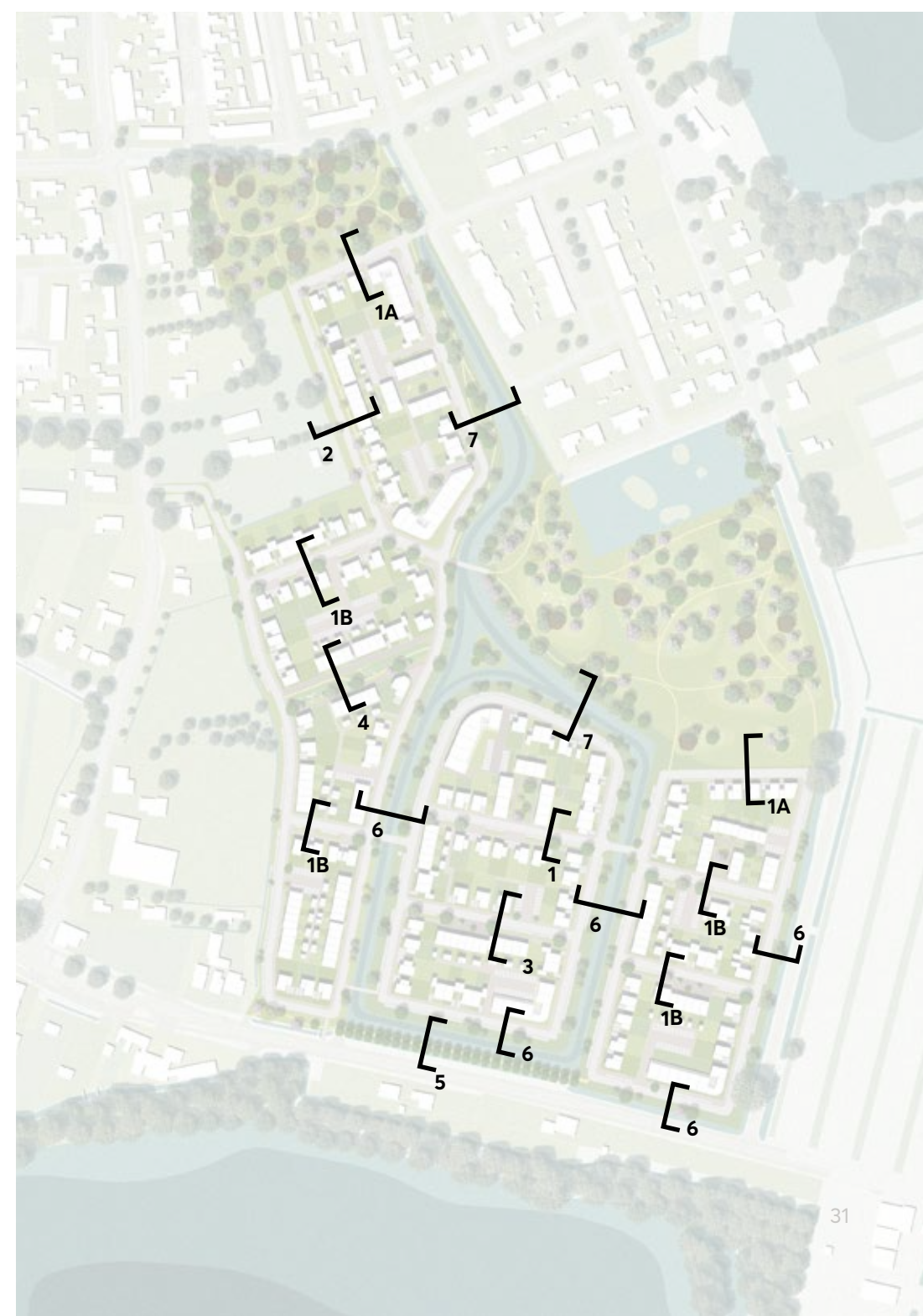
3.1.11. STRAATPROFIELEN

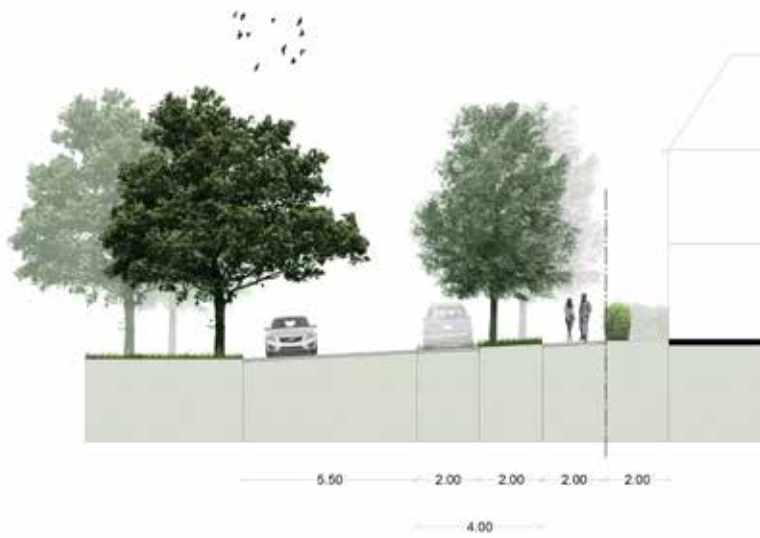
Voor de straatprofielen gelden verschillende uitgangspunten:

Rijwegen zo veel mogelijk twee richtingsverkeer

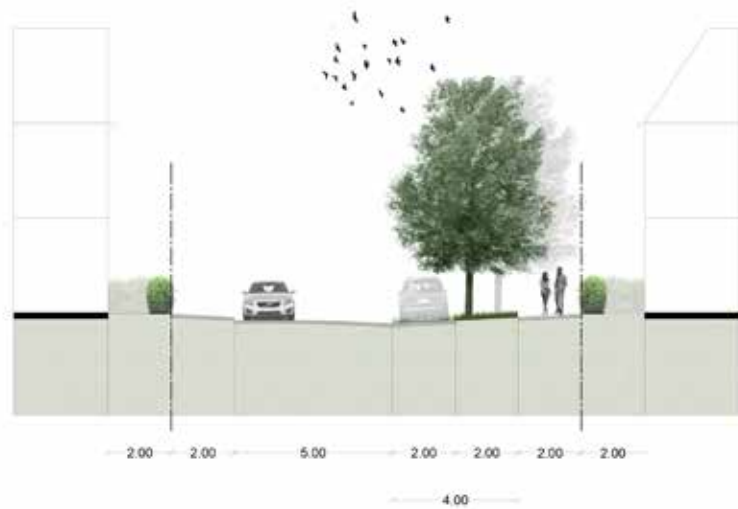
Bomen krijgen grote plantvakken, 1e orde bomen hebben minimaal 25 kubieke meter grond nodig. In de profielen staan plantvakken van 2m breed, af en toe wordt de langspareerstrook onderbroken zodat de groenstrook 4m breed wordt. Daar staan de bomen gesitueerd.

Er wordt een aantal groene straatjes gemaakt; deze zijn alleen voor bestemmingsverkeer, de rijbaan wordt shared space en de rest wordt groen ingericht.





Profiel 1A: Toegangsweg



Profiel 1B: Woonstraat



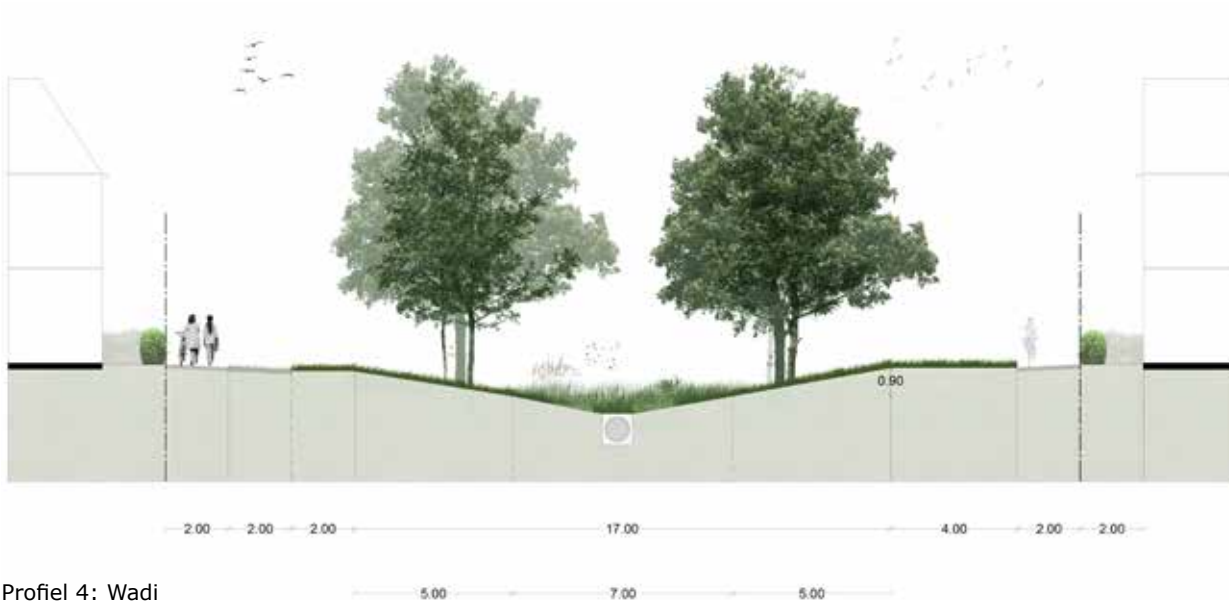


Profiel 2: Lineair park

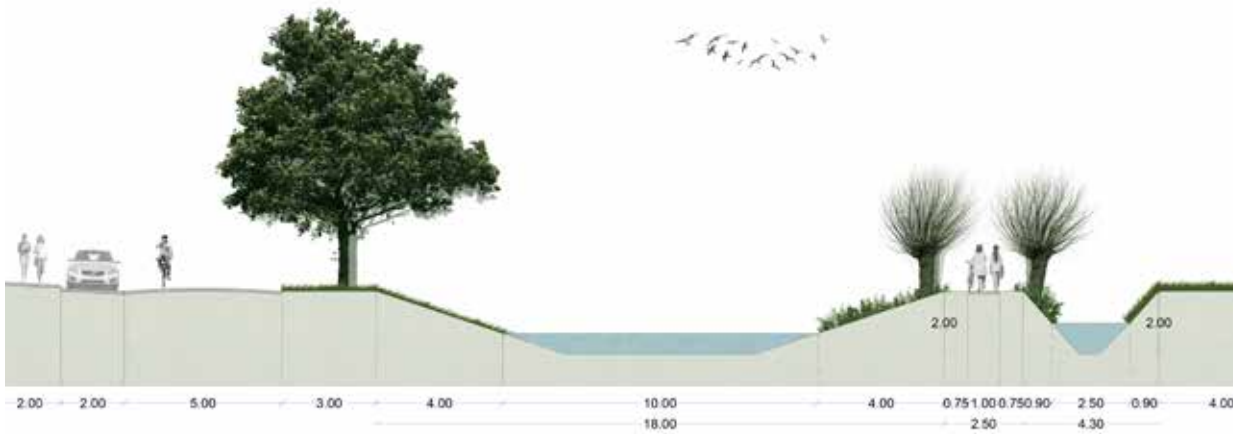


Profiel 3: Groenestraat bestemmingsverkeer



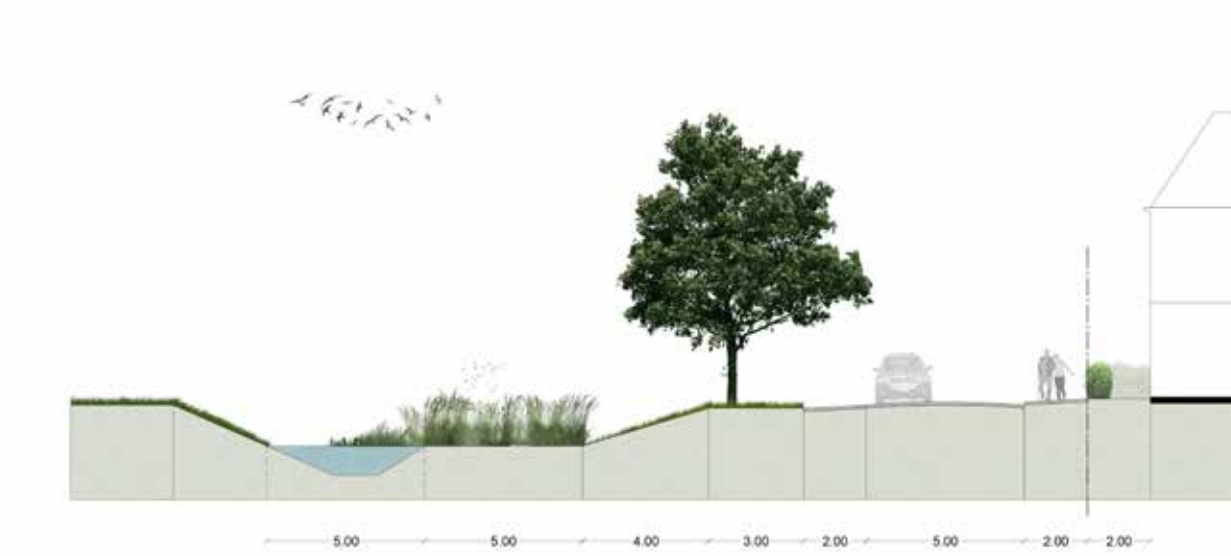


Profiel 4: Wadi

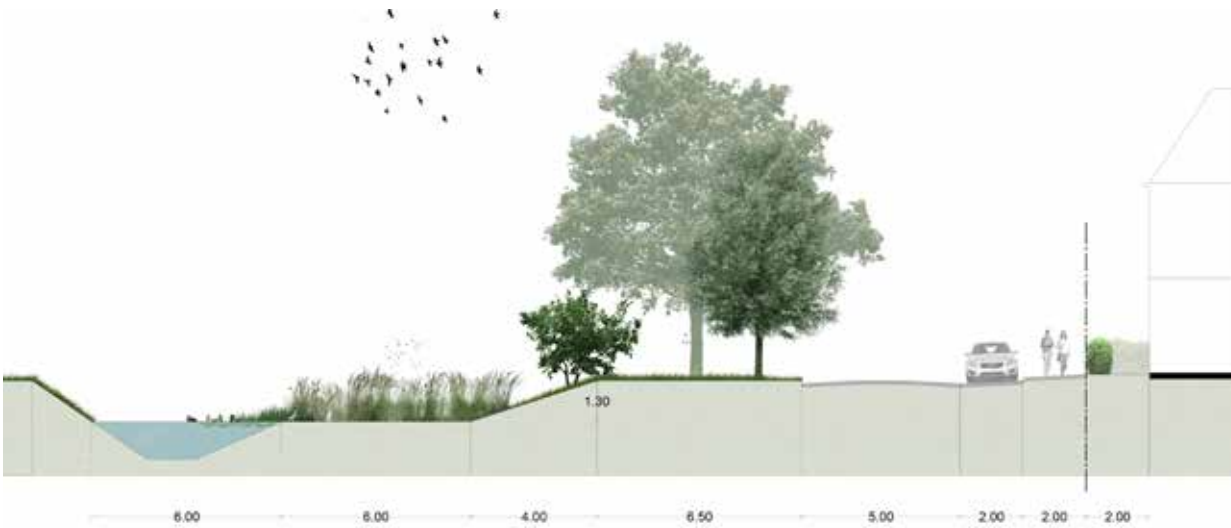


Profiel 5: Knotwilgenlaantje





Profiel 6: Watergang smal



Profiel 7: Watergang breed





zonnepanelen in dakpannen - De Gaarden, Deest



natuurinclusief bouwen en biodiversiteit, Ede



groendak



circulaire wijk, De Loskade

3.1.12. DUURZAAMHEID

De volgende ambities gelden:

- Op gebiedsniveau energieneutraal ontwerpen en bouwen:
 - Een QuickScan voor een collectieve energievoorziening die de gemeente zal uitvoeren;
 - Uiteraard geen gebruik van aardgas – er zijn meerdere opties mogelijk maar geen biomassa;
 - Woningen voldoen aan de eisen van BENG (min. eisen);
 - Natuur inclusief (bijdragen aan biodiversiteit ter plaatse);
 - Rekening houden met klimaatverandering bij de situering en detaillering van de gebouwen – bijvoorbeeld optimale zonoriëntatie van de woningen;
 - Circulair bouwen – streven naar een zo hoog mogelijke losmaakbaarheidsindex;
 - Soorteer voor op plaatsing warmtepompen, buurtbatterijen, laadpalen, zonnecarports.
- Op gebouwniveau:
 - Een dak geïntegreerde PV of PVT-panelen;
 - Dakbedekking/-vorm, schaduw (door groen of artificieel);
 - Een extreem goede isolatie van alle wanden, de vloeren en het dak;
 - Driedubbel glas (HR+++ glas);
 - WTW-ventilatiesysteem.
- Bewoners en gebruikers verleiden tot gedragsverandering en hen begeleiden in de veranderingen naar energiebe-

sparing en bezuiniging op (drink)water;

- Bewoners en gebruikers verleiden tot gedragsverandering in levensstijl;
- Partijen werken in nauwe samenwerking met de woningcorporaties en de werkorganisaties Citydeal conceptueel en circulair bouwen en Cirkelstad aan een regionaal programma 'Circulair en conceptueel bouwen';
- Gemeente legt concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid en project-uitvragen en de regio monitort de regionale voortgang - bijvoorbeeld Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm), Het Nieuwe Normaal (HNN).

Daarnaast is het advies van het huidige Masterplanboek om rekening te houden met de duurzaamheidsambities van de gemeente in lijn met 'Woondeal 2.0' – namelijk '2.4 Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen'.

3.1.13. SPEELPLEKKEN

Vanuit de verschillende participatiemomenten is gebleken dat er veel behoefte is aan speelplekken in Deest voor kinderen van alle leeftijden. Voor kleine kinderen is er altijd behoefte aan speelplekken nabij de woningen. Voor grotere kinderen in Deest is er behoefte aan natuurlijke speelplekken. Dit kan zijn met speelattributen in het groen, maar ook op andere manieren spelaanleidingen te zoeken. Stapstenen of loopbruggen bij de wadi, een trekpontje in het water, een kabelbaan, een blote voetenpad, pomp, vissteiger, etc.

Voor jongeren is er überhaupt geen JOP (Jongeren Ontmoetings Plek) in Deest dus voor hen is iedere vorm welkom. Belangrijk is dat er wel zicht is op de JOP maar dat het niet te dicht bij de woningen staat.



Plankaart



Historische speelplek



Stapstenen



Trekpontje als speel element



Kabelbaan

3.1.14. VOORBEREIDING EN UITVOERING

In de voorbereiding is het van belang het plan in de verschillende fases te ontwerpen. De bouwverkeer te worden uitgewerkt zodanig dat huidige en nieuwe bewoners zo weinig mogelijk last ondervinden. Voor fase 1 gaat het bouwverkeer over de hoofdontsluitingsweg; de straat Sterrenzand. Voor fase 2 kan bouwverkeer tijdelijk over de straat Kiezel rijden. Voor fase 3 wordt gebruik gemaakt van een ontsluiting zuidelijker op de Vriezeweg. Dit wordt in de toekomst de tweede hoofdontsluitingsweg van de wijk.

Per fase dient de wateropgave te kloppen, de ontsluiting helder te zijn en de parkeerbalans te kloppen. Ook de ondergrondse infra dient per fase te worden uitgewerkt.

3.1.15. AFVALINZAMELING

Afval wordt op twee manieren ingezameld in Deest. Voor gestapeld wonen worden ondergrondse afvalsystemen geplaatst. De kloten in de langspaarkeerstrook te staan in plaats van een parkeervak. De trottoirband wordt voorzien van inrietelement zodat mindervaliden hun afval kunnen deponeren. De aantallen en soorten afvalsystemen dienen in het vervolgtraject te worden gespecificeerd.

De grondgebonden woningen hebben kliko's in de tuin staan; groen, oranje en blauw. Deze worden verzameld op de trottoirs. De wegen, kruisingen en bochten dienen te voldoen aan de draaicirkel van vrachtwagens van DAR.



3.1.16. OVERIGE INRICHTING

Laadpalen

Laadpalen kunnen bewoners zelf plaatsen op hun eigen kavel. In de parkeercoffers wordt een aantal oplaadpalen geplaatst waar bewoners gebruik van kunnen maken die geen parkeren op eigen kavel hebben.

Technische ruimtes

Technische ruimtes zoals een trafo, middenspanningsruimte, warmestation, etc. worden niet los in de openbare ruimte gesitueerd. Dit is slecht voor de sociale controle en verstoort het groen. De technische ruimtes worden zo veel mogelijk in de bouwblokken ingepast. Dat is mogelijk in de achter-terreinen of in zijtuinen van woningen. Een deel van de percelen van de woningen kan worden afgestaan ten behoeve van de technische ruimtes.

Kleine kasten voor bijvoorbeeld internetproviders worden in hagen of voor tuilmuren gesitueerd.

Alleen een gemaal kan in het openbare groen worden ingepast.

Pakjeswand

Een pakjeswand waar mensen pakketjes kunnen laten bezorgen is een interessant initiatief. Echter aangezien er nergens in de wijk een openbaar gebouw is maar alleen maar woningbouw is er geen locatie beschikbaar.

Honden uitlaatstrook

Uit de verschillende participatiemomenten is gebleken dat de

hondenpoep een groot probleem is in Deest. Het voorstel is om in Deest Zuid een wandelroute voor honden te maken, waar honden aangelijnd blijven en waar hondenpoepbakken worden geplaatst. Op een aantal plekken in het plan is het verboden voor honden, dat zijn de hofjes, pleintjes en de parken waar mogelijk onderdelen van een voedselbos worden gesitueerd.



Technische ruimte in haag



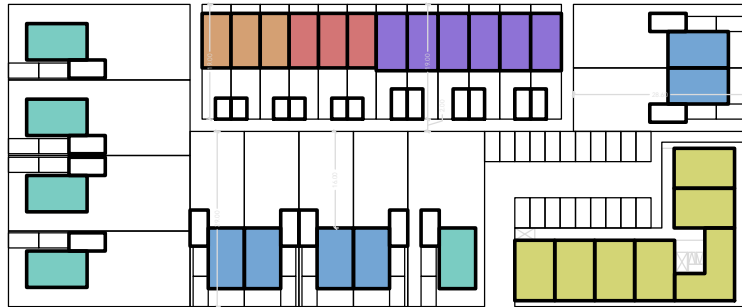
Technische ruimte in bouwblok



Legenda
Locaties laadpalen in
parkeerkoffers
Laadpalen



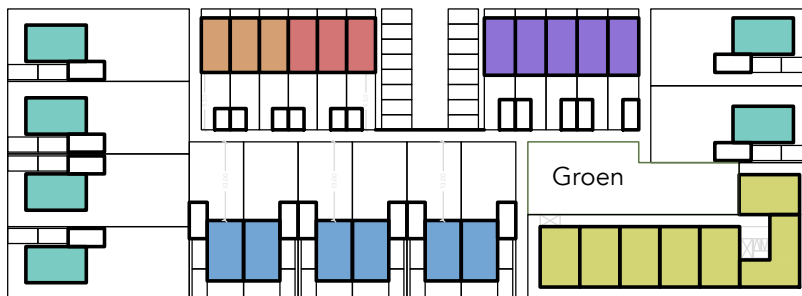
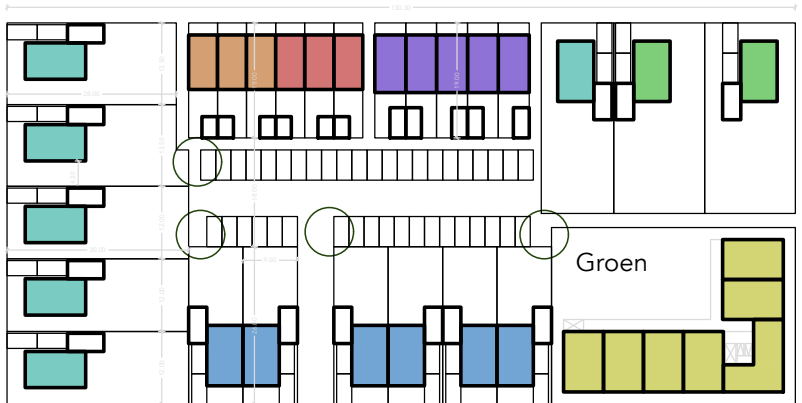
Legenda
← Honden wandelroute met
poepbakken
Verboden voor honden
Honden beleid



3.2. UITWERKING STEDENBOUW

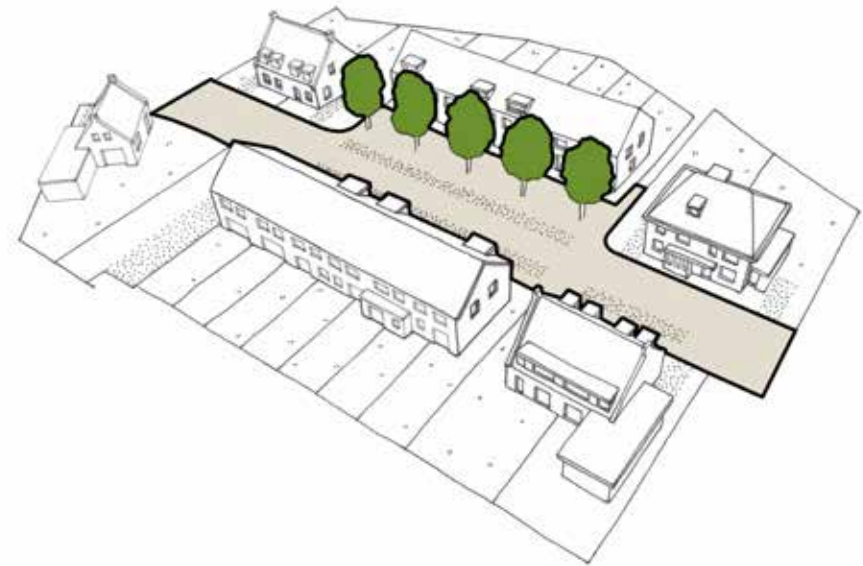
3.2.1. PRINCIPE BOUWBLOK

Het woonprogramma dient te passen binnen het plangebied. Hiervoor is een aantal principeblokken samengesteld van de verschillende woningcategorieën met hun ruimtegebruik. Deze principeblokken vormen het startpunt voor de verkaveling van het plan.



3.2.2. DORPSE RUIIMTES

Uit de participatie is gebleken dat er veel behoefte is aan ontmoetingsplekken voor huidige en toekomstige bewoners. Niet alleen op grotere locaties zoals het voedselbos of in de speelplekken maar ook op straatniveau. In het plan zijn meerdere geborgen ruimtes opgenomen zoals in de verschillende hofjes, op kleine pleintjes bij de appartementen of op brede stoepen waar mensen elkaar kunnen treffen bij het spelen of voor een buurt-barbecue.





Groene parkeerkoffer



Hoge haag, muur, hekwerk met klimop rond parkeerkoffer

3.2.3. PARKEREN

Het parkeren wordt opgelost op drie manieren: op eigen terrein, dit geldt voor de vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen. Er worden parkeerkooffers aangelegd in de bouwblokken die uit het zicht worden gewerkt door er een haag voor te zetten. Wanneer achtertuinen of zijtuinen aan de parkeerkoffer zijn gesitueerd worden deze voorzien van een haag of een begroeid hekwerk. Schuttingen rond een parkeerkoffer zijn niet akkoord. Alleen tijdelijke afrastering wordt gedoogd zolang de begroeiing nog niet tot vol wasdom is gekomen.

Bezoekersparkeren wordt in de straat opgelost; met enkelzijdig langsparkeren. In deze stroken worden ook de ondergrondse afvalinzamelsystemen en kliko opstelplekken geïntegreerd. Ook wordt hier af en toe de groenstrook breder gemaakt zodat bomen een groot plantvak krijgen van vier meter breed.

De aantallen parkeervakken voldoen aan het vigerende beleid van de gemeente. Is de plankaart zijn extra parkeervakken uitgetekend die in de volgende fase kunnen worden opgevoerd voor bijvoorbeeld afvalinzameling.

3.3. BEELDKWALITEITSPLAN

3.3.1. WIJKIDENTITEIT

Deest ligt in het land van Maas en Waal, een gebied dat een wijds en open karakter heeft, waar door ontzanding meren zijn ontstaan en waar van oudsher de percelen werden omzoomd met meidoornhagen. Kleine dorpen zijn gesitueerd tussen bosjes en veel fruitbomen.

De dorpse bebouwing is kleinschalig en groen. Er worden geborgen openbare ruimtes ontworpen zoals smalle pleintjes, hofjes en wadi's. Dit dorpse karakter dient in de architectuur terug te komen. Er wordt niet specifiek gezocht naar moderne architectuur of jaren '30 wijk maar naar mix in architectuur, een mix van verschillende tijdslagen wat een divers en samenhangend eigentijds beeld geeft.



Linieveld Culemborg, Spacevalue



Rijnvliet Utrecht, De Zwarte Hond

3.3.2. BEBOUWING

Situering

- De voorgevel van de woningen verspringt ten opzichte van het openbaar gebied met een minimale afstand van 0,5 meter tot maximaal 4 meter;
- Voor de rijwoningen is het mogelijk om het volume op te knippen door middel van een subtiel rooilijnverspringing;
- Voor de vrijstaande woningen geldt dat de gebouwde garage zo wordt gepositioneerd dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden;
- Voor de twee-onder-één-kap woningen geldt dat er voor de garage één opstelplaats ligt;
- De afstand van het hoofdbouw tot de zijdelingse perceelgrens is voor rijwoningen minimaal 1 meter. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woning is dit minimaal 2 meter;
- Op de hoek van het bouwblok wordt geen garage of opstelplek gesitueerd, maar altijd het volume van de woning zelf;
- Hoekwoningen worden tweezijdig georiënteerd: op de straat en/of de openbare ruimte;
- Op prominente hoeken worden de hoekwoningen of appartementenblokken afgerond, deze afgeronde hoeken vormen een eenheid en geven een zacht beeld;

Foto 1: woning Utrecht, Zecc architecten

Foto 2: woning Rotterdam, HP-architecten

Foto 3: woningen Amersfoort, Inbo

Foto 4: woning Amersfoort de Laak

Foto 5: appartementen Utrecht, Zecc architecten



1 en 2. Hoekwoningen tweezijdig oriënteren



3. Hoekwoningen: tweezijdige oriëntatie



4 en 5. Afgeronde hoeken

Hoofdvorm

- Het hoofdvolume van woningen is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen met een kap en heeft een maximale goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter;
- Appartementen worden maximaal drie lagen hoog, bouwhoogte maximaal 10m;
- Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied en aan-, uit- en bijgebouwen zijn architectonisch mee ontworpen met het hoofdvolume;
- Langskappen worden afgewisseld met dwarskappen, tuitgevels of platte daken zodat een variërend silhouette in het straatbeeld ontstaat;
- Er staan maximaal 4 dezelfde woningen op een rij. Wanneer een rij van meer woningen wordt toegepast is een sprong in de rooilijn of verandering van kap verplicht;
- Galerijen van appartementen eindigen in een bouwvolume, zodat men nooit vanaf de zijkant tegen de balkons kijkt;

Specials

Op een aantal markante locaties in de wijk dienen specials te worden toegepast; dit zijn bijzondere woningen specifiek ontworpen op deze locatie. Ze zijn afwijkend van bouwhoogte, vorm, kleur of materiaal en zorgen voor extra variatie.

Foto 1: woning Rotterdam, HP-architecten

Foto 2: appartementen Utrecht, Zecc architecten

Foto 3: plan Linieveld, Spacevalue

Foto 4: plan Blauwe Zoom, Spacevalue

Foto 5 en 6: specials Amersfoort, De Zwarte Hond



1. Mee ontworpen erfscheiding



2. Beëindiging galerij



3, 4. Langskappen met variërend silhouette; sprongen en dwarskappen



5, 6. Specials op bijzondere hoeken

3.3.3. MATERIALISATIE

In aansluiting op de omgeving domineert in het gebied het bouw materiaal baksteen. De gevelkleur van de onderling woningen varieert binnen een natuurlijk palet van warme aar-detinten, van zandkleurig tot donkerbruin. Her en der zijn er verbijzonderingen mogelijk binnen de bouwvolumes. Ook wit gekeimde of gestucte gevels behoren tot de mogelijkheden, maar zijn afwijkingen op de grondtoon.

De kapvormen kunnen worden uitgevoerd in riet of keramische dakpannen, in antracietgrijs. Bovendien kunnen zonnepanelen als dakmateriaal worden toegepast, dus niet op de dakpannen maar in plaats van dakpannen. Kozijnen en deuren zijn van hout of een ander materiaal dat een ambachtelijke uitstraling heeft.

Kleuren worden tijdloos en terughoudend toegepast.



baksteen wit / zandkleurig

tot roodbruin



zonnepanelen bij De Gaarde

3.3.4. ERFSCEIDINGEN

- Bij de voortuinen worden hagen toegepast. Deze worden opgenomen in het hagenplan en worden de eerste vier jaar onderhouden door de ontwikkelaar. Na deze periode hebben de bewoners of de VvE een instandhoudingsplicht. De hagen worden bij de voortuinen laag gehouden; deze worden ongeveer 0.80m hoog.
- Bij de zijtuinen en achtertuinen worden hoge hagen gesitueerd; ongeveer 1.80m hoog.
- Als alternatief hierop kunnen tuinmuren worden gebouwd, hekken met klimop, of een combinatie hiervan. Ook hier is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor aanplant en onderhoud voor de eerste vier jaar. Vervolgens zijn de bewoners een instandhoudingsplicht.
- Bij ondiepe voortuinen zijn Delftse stoepen mogelijk.
- Tussen achtertuinen onderling en bij achterpaden worden geen erfscheidingen voorgeschreven en kunnen bewoners zelf de erfscheiding (bijvoorbeeld schutting) kiezen. De uitzondering hierbij zijn de tuinen die gelegen zijn aan een parkeercoffer, zie hoofdstuk 3.2.3. Parkeren.



lage haag



hoge haag



Delftse stoep



Muur met hekwerk en klimop



Principes erfscheidingen

3.3.5. ENTREES

De entrees zijn belangrijke onderdelen waar men de woningen betreedt en aanraakt. Het is van belang dit goed mee te ontwerpen. De samenhang van de wijk kan juist goed worden ontworpen in huisnummerbordjes, deurknoppen, verlichting, etc. Dit geeft een consistent en rustig beeld.

De hoofdentrees van de appartementen worden zo vormgegeven dat ze zich onderscheiden van andere kozijnen en deuren en dus onmiskenbaar de hoofdentree zijn.

Foto 1: woning Rotterdam, HP-architecten

Foto 2: woning Den Haag, Diener & Diener, plan West 8

Foto 3: appartementen Amersfoort, Zecc architecten

Foto 4: appartementen Rotterdam, De Zwarte Hond



Entree woning met alle onderdelen mee ontworpen



Appartementen: duidelijke positie hoofdentree

3.3.6. DETAIL

Een detail kan op kleine schaal de herkenbaarheid van Deest-Zuid vergroten. Zo'n specifiek detail voor Deest-Zuid kan in de entrees van woningen worden gemaakt en op verschillende locaties in zowel de openbare ruimte als op gevels worden herhaald. Door een gemeenschappelijke detaillering ontstaat er een sterke samenhang in de wijk. Dit detail kan worden gevonden met bijvoorbeeld het thema archeologie, voedselbos, of een lokale plant.

In Maximapark in Leidsche Rijn komt het patroon van de madelief terug in vele vormen; als markering tussen de voet- en fietspaden, als patroon in de opsluitband en als decoratie van de brugleuningen (plan West 8).

In Rijnvliet in Utrecht is het terugkerende element de weergave van een noot, blad, vrucht of bloem. Dit wordt weergegeven in de bruggen en de huisnumerborden van de woningen (plan De Zwarte Hond).

In Ypenburg in Den Haag is een buurt waarbij een eikeltjesvorm is toegepast bij alle deurknoppen, deurbellen en als rekje in deuren, balustrades en hekwerken. Daar zijn bovendien alle huisnummers consistent doorgevoerd om samenhang te creëren tussen de variërende woningen (plan West 8).



Maximapark: madelief in o.a. straatmarkering, in band en bruggen



Rijnvliet: weergave noot, blad, vrucht of bloem in brug en huisnummer



Ypenburg, Den Haag: deurknop, deurbel en rekje

3.3.7. BORGING DOOR SUPERVISIE

Door middel van gemeentelijke supervisie wordt de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit (in de ontwerpfase en de realisatie) gewaarborgd. Dat wil zeggen dat de toekomstige ontwerpen in afstemming worden opgesteld, via de lijn van de genoemde streefbeelden en aandachtspunten. Deze kwaliteitsborging wordt concreet uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) beeldregie via supervisie. Dit 'overleg beeldregie' wordt gevoerd door een voorzitter (coördinerend ambtenaar/projectleider) en de gemeentelijk stedenbouwkundige/supervisor. Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerend architect en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. Doel van het overleg beeldregie is drieledig:

- Het overleg stimuleert (adviseurs van) initiatiefnemer om ideeën aan te scherpen en consequente ontwerpstappen te maken. Tevens wordt permanent gemonitord of het ontwerp voldoet aan de kaders (zoals benoemd in het Masterplan en het bestemmingsplan) en of er geen tegenstrijdigheden ontstaan met andere (beleids-) kaders;
- Ervaring leert dat een gebiedsontwikkeling zoals Deest-Zuid niet altijd verloopt zoals gepland. Soms ontstaan er nieuwe inzichten of zijn er op detailniveau beslissingen die genomen moeten worden door uitvoerders van plannen die raken aan ruimtelijke kwaliteit. Voor dergelijke situaties worden via het overleg beeldregie praktische oplossingen voorgesteld;
- Vele betrokkenen zijn geïnteresseerd in de concrete ontwikkeling van (deel-)projecten en de plannen dienen daarom regelmatig aan verschillende partijen te worden gepresenteerd. Omdat er vanuit het overleg beeldregie een compleet en actueel inzicht is in de planvorming, worden van hieruit ook (voortgangs-) presentaties (aan de gemeenteraad, omwonenden, eindgebruikers, etc.) verzorgd.



SPACE VALUE

Het Masterplan voor Deest Zuid is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Gemeente Druten
Heuvel 1
6651 DA Druten

