

TAXATIERAPPORT

Hertaxatie gronden 1e fase Oosterwold te Almere



Opdrachtgever: Gebiedsorganisatie Oosterwold
Datum: 30 november 2021
Kenmerk: 101763/DEF/1.0
Status: Definitief

Taxateurs:  MSc MRICS RT REV RM
 MSc MRICS RT REV
 MSc RT



Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Inhoudsopgave

Samenvatting	6
1. Benoeming en status van taxateurs	8
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs	8
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs	9
1.3. Eerdere betrokkenheid van taxateurs	9
2. Opdrachtformulering	11
2.1. Opdrachtverstrekking	11
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers	11
2.3. Opdrachtnemer	11
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid	11
2.5. Doel van de taxatie	12
2.6. Te taxeren belang	12
2.7. Taxatie type	12
2.8. Onderwerp van de taxatie	13
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	14
2.10. Waardepeildatum	17
2.11. Bezichtiging	17
2.12. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert	18
2.13. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	18
2.14. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid	20
2.15. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie	22
3. Procedure concept taxatierapport	24
4. Werkwijze en methodieken	25
4.1. Werkwijze	25
4.2. Waarderingsmethode	25
5. Begeleidingscommissie taxatie Oosterwold	33
6. Locatie, object en bereikbaarheid	34
6.1. Locatieomschrijving	34
6.2. Object	34
6.3. Bereikbaarheid	38
6.4. Voorzieningen	39
6.5. Ontwikkelprincipes Oosterwold	40
6.6. Initiatieven	43
6.7. Eindgebruikersregeling	45
6.8. Huidig ruimtegebruik	45
6.9. Huidige grondprijzen Oosterwold	46
6.10. Huidige exploitatiebijdrage	47
6.11. Normatieve berekening Standaardkavel Wonen (huidige grondprijzen)	48
6.12. Bodemverontreiniging	49
6.13. Asbest	50
6.14. Actueel Hoogte Bestand Nederland	51
7. Privaatrechtelijke aspecten	53
7.1. Kadastrale situatie	53
7.2. Overeenkomsten bij verkoop door Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Almere	58
8. Publiekrechtelijke aspecten	59
8.1. Chw Bestemmingsplan Oosterwold	59



8.2.	Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1 ^e deel herziening ontwerp d.d. 2-7-2021	63
8.3.	Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold d.d. 18-3-2021	63
8.4.	Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning	64
8.5.	Parapluherziening parkeren (ontwerpbestemmingsplan)	64
8.6.	Vorbereidingsbesluit supermarkten Oosterwold	64
8.7.	Inpassingsplan Windpark Zeewolde	64
8.8.	Slagschaduw windturbines	66
8.9.	Land Goed voor Initiatieven	67
8.10.	Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold	68
8.11.	Wet voorkeursrecht gemeenten	70
8.12.	Monumentale status	70
8.13.	Beschermd Stadsgezicht	71
8.14.	Parkeernormen	71
8.15.	Archeologie	72
8.16.	Vergunningsvrij bouwen	74
8.17.	Wegverkeerlawaaai	76
8.18.	Externe veiligheid	78
8.19.	Natura2000 en stikstof	78
8.20.	Natuurnetwerk Nederland	80
8.21.	Woningbouwprogrammering	80
9.	Bron: plancapaciteit.nl.Fiscale situatie	82
10.	SWOT-analyse	83
11.	Macro-economische ontwikkelingen	84
12.	Marktsituatie en referenties woningmarkt	85
12.1.	Landelijke woningmarkt	85
12.2.	Provincie Flevoland	91
12.3.	Demografische ontwikkelingen	91
12.4.	Gemeente Almere	92
12.5.	Nieuwbouwprojecten	96
12.6.	Referentietransacties Oosterwold	98
12.7.	Referentietransacties overig (o.a. Nobelhorst)	100
12.8.	Huidig aanbod	104
12.9.	Uitgiftebeleid gemeente Almere	107
13.	Referenties ruwe bouwgrond woningbouw	108
13.1.	Algemeen	108
13.2.	Referenties binnen het plangebied	108
13.3.	Referenties buiten het plangebied	109
13.4.	Conclusie	121
13.5.	Outlook Grondexploitaties 2021: Woningprijzen en grondopbrengsten	121
14.	Grondprijzen maatschappelijke functies en sportfuncties	123
14.1.	Algemeen	123
14.2.	Referenties maatschappelijke ruimte	127
14.3.	Transacties bouwgrond maatschappelijke functies	128
14.4.	Grondprijzenbrief gemeente Almere	131
15.	Grondprijzen sociale woningbouw	132
15.1.	Grondprijzen sociale woningbouw	132
15.2.	Gemeente Almere	133
16.	Marktanalyse en referenties bedrijfsruimtemarkt	134



16.1.	Landelijke bedrijfsruimtemarkt	134
16.2.	Bedrijfsruimtemarkt provincie Flevoland	136
16.3.	Bedrijfsruimtemarkt Almere	137
16.4.	Uitgifteprijsen bouwrijpe grond	139
16.5.	Referentietransacties	140
16.6.	Outlook Grondexploitaties 2021 - Bedrijven	149
17.	Marktanalyse en referenties kantorenmarkt	151
17.1.	Landelijke ontwikkeling	151
17.2.	Kantorenmarkt provincie Flevoland	152
17.3.	Gemeente Almere	153
17.4.	Referentietransacties	157
17.5.	Outlook Grondexploitaties 2021 – Kantoren	160
18.	Marktanalyse en referenties winkels en horeca	161
18.1.	Landelijke winkelmarkt	161
18.2.	Winkelmarkt provincie Flevoland	163
18.3.	Winkelmarkt Almere	164
18.4.	Referenties winkelruimte	166
18.5.	Supermarkten	170
18.6.	Outlook Grondexploitaties 2021 – Winkels	178
19.	Bouwkosten nieuwbouwwoningen	179
19.1.	Referenties bouwkosten	179
19.2.	Bijkomende kosten	189
19.3.	Algemene kosten	190
19.4.	Winst en risico (voorcalculatorisch)	190
19.5.	Ontwikkeling van de bouwkosten	191
19.6.	Outlook Grondexploitaties 2021 – ontwikkeling bouwkosten	193
20.	Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten	194
20.1.	Referenties grondexploitatiekosten	194
20.2.	Bijkomende kosten	200
20.3.	Ontwikkeling van de GWW-kosten	200
20.4.	Outlook Grondexploitaties 2021 – GWW-kosten	202
21.	Marktanalyse natuur en bosgrond	203
21.1.	Algemeen	203
21.2.	Natuurnetwerk Nederland (NNN)	203
21.3.	Natuurschoonwet (NSW)	203
21.4.	Vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed NVM	203
21.5.	Taxatiewijzer WOZ	203
21.6.	Grondprijsbeleid gemeente Almere	204
21.7.	Referenties	204
21.8.	Conclusie	208
22.	Taxatie agrarische gronden	209
22.1.	Taxatie Leyten & Van der Linde	209
22.2.	Stadslandbouw	209
23.	Waardering	212
23.1.	Ruimtegebruik	212
23.2.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	215
23.3.	Commerciële beoordeling van locatie en product	219
23.4.	Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat (prijsspeil september 2021)	220



23.5.	Grondexploitatiekosten (prijsspeil september 2021).....	228
23.6.	Planning en fasering	230
23.7.	Indices en disconteringsvoet	231
23.8.	Waarderingen	232
23.9.	Overzicht waarden	242
23.10.	Uitgangspunt fiscale levering van de gronden.....	242
23.11.	Back testing.....	242
24.	Voorbeeldberekeningen met nieuwe grondwaarden	244
24.1.	Standaardkavel Wonen	244
24.2.	Landschapskavel (281 m ² GBO, kavel van 12.500 m ²).....	245
24.3.	Landbouwkavel (218,75 m ² GBO, kavel van 8.333 m ²).....	246
24.4.	Bedrijvenkavel	246
24.5.	Kantorenkavel.....	247
24.6.	Voorzieningenkavel maatschappelijk	247
24.7.	Voorzieningenkavel commercieel	248
25.	Marktwaaarde en ondertekening.....	249

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Bestemmingsplangegevens
- Taxatierapport Leyten & Van der Linden



Samenvatting

In opdracht van de Gebiedsorganisatie Oosterwold en onder begeleiding van een commissie hebben onafhankelijke en gecertificeerde taxateurs de marktwarde van de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold én in eigendom zijn van de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf getaxeerd. De tabel hierna toont de huidige grondprijzen in Oosterwold en de getaxeerde waarden per waardepeildatum 1 september 2021, rekening houdende met de bijzondere uitgangspunten zoals vermeld in de rapportage. De getaxeerde waarden bestaan per kaveltipe uit twee componenten: de grondwaarde van ruwe bouwgrond en de exploitatiebijdrage. Een (eventuele) verhoging van de exploitatiebijdrage is niet van invloed op de getaxeerde waarde, maar gaat ten koste van deze waarde.

Verskil met huidige prijzen Oosterwold	Grondprijzen 2021 (WDP 1-9-2020)	Grondwaarden 2022 (WDP 1-9-2021)	Verskil (€)	Verskil %
Standaardkavel	€ 85,95	€ 105,14	€ 19,19	22,33%
Landbouwkavel	€ 32,43	€ 37,96	€ 5,53	17,04%
Landschapskavel	€ 31,59	€ 37,25	€ 5,66	17,93%
Bedrijvenkavel	€ 21,61	€ 23,27	€ 1,66	7,67%
Kantorenkavel	€ 25,03	€ 25,65	€ 0,62	2,49%
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€ 24,28	€ 21,81	€ -2,47	-10,17%
Voorzieningenkavel commercieel	€ 32,39	€ 32,45	€ 0,06	0,19%
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 158,51	€ 168,11	€ 9,60	6,06%

Vergelijking getaxeerde waarden per waardepeildatum 1 september 2021 en huidige grondprijzen.

De taxatie van de verschillende kaveltypen is tot stand gekomen aan de hand van de berekening van een gewogen gemiddelde van roodkavel, infrastructuur, water, stadslandbouw, agrarische gronden, groen en bos, op basis van de verhoudingen op grond van de 'Ontwikkelregels Oosterwold'. Aan water en infrastructuur wordt bijvoorbeeld geen waarde toegekend. De waarde van het roodkavel is als volgt – aan de hand van de residuele methode – bepaald:



Totstandkoming van de waarde.

De prijzen van nieuwbouwwoningen in Almere als geheel én specifiek in het gebied Oosterwold zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. Dit werkt door in de grondwaarden.

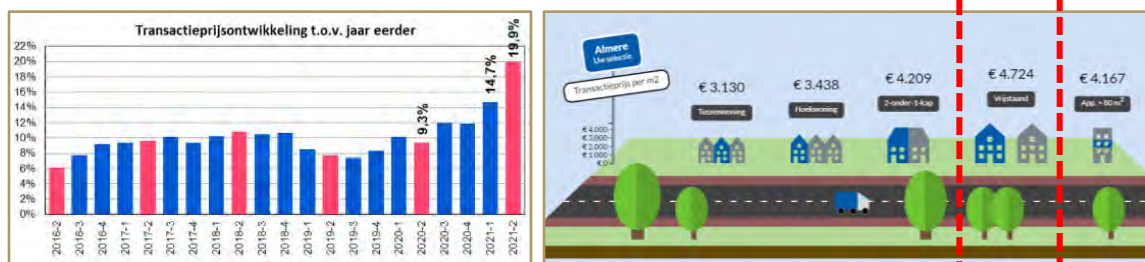
In de taxatie per waardepeildatum 1 september 2021 zijn taxateurs uitgegaan van het vereiste dat nieuwe gebouwen Bijna Energie Neutraal (BENG) en gasloos uitgevoerd moeten worden.



Verder is in onderhavige taxatie beter aangesloten bij de huidige markt en ontwikkelingen, die zijn waargenomen in het plangebied Oosterwold. Dit betekent dat, in vergelijking tot eerdere jaren, onder meer de woningcategorie 'sociaal' buiten beschouwing is gelaten.

Bovendien zijn de kosten om de gronden in bouwrijpe staat te krijgen, de kavelweg te realiseren en het terrein in te richten het afgelopen jaar ook gestegen. Voor de Standaardkavel Wonen leidt dit per saldo tot een verschil van € 19,19 per m² wat overeenkomt met een stijging van 22,33%.

De nieuwe waarde voor de ruwe bouwgrond leidt voor een reguliere vrijstaande woning met een woonoppervlakte van 160 m² (200 m² BVO) op een kavel van 1.600 m² tot een 'kostprijs' (vergelijkbaar met een vrij op naam prijs) van circa € 652.600,- (ca. € 4.075,- vrij op naam per m² woonoppervlakte). Eén jaar eerder bedroeg de kostprijs voor deze woning nog € 570.600,- vrij op naam. Het verschil wordt veroorzaakt door hogere bouwkosten en hogere grondexploitatiekosten. Daarnaast werkt de stijging van de vrij op naam prijzen door in de grondwaarde. De waarde van de kavel (ruwe bouwgrond, niet in bouwrijpe staat) met een oppervlakte van 1.600 m², inclusief de aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage, is gestegen van € 137.520,- naar € 168.230,-. Dit past in het landelijk beeld van stijgende vrij-op-naamprijzen van nieuwbouwwoningen. De figuren hierna tonen de ontwikkeling van de prijzen van woningen in de bestaande voorraad en de gemiddelde transactiepreisen per m² woonoppervlakte voor recent gebouwde woningen in de postcodegebieden in en nabij Oosterwold.



Prijzontwikkeling bestaande woningbouw (links) en Transactieprijs per m² GBO in Almere (rechts), bron: NVM.

De waarde van de gronden voor de Maatschappelijke voorzieningen is als enige categorie gedaald met circa 10,2%. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de opbrengsten vast zijn en slechts beperkt zijn gestegen (vaste grondprijs van de gemeente Almere, welke is geïndexeerd), terwijl de grondexploitatiekosten wel aanzienlijk zijn gestegen.

De grondwaardestijging van de Commerciële voorzieningenkavel en Kantorenkavel is beperkt. De residuele grondwaarde voor bouwrijpe gronden (roodkavel) is voor deze typen nagenoeg gelijk gebleven. De stijging van de grondwaarden wordt veroorzaakt door de stijging van de Agrarische grondprijs van € 14,50 naar € 15,- per m². Dit heeft tevens als gevolg dat de waarde van stadslandbouw is verhoogd van € 22,50 naar € 23,50 per m².

Voor de Bedrijvenkavel en de kavel waar een supermarkt kan worden gerealiseerd is de grondwaarde voor bouwrijpe gronden gestegen. Dit leidt tot een hogere waarde van deze kaveltypen met respectievelijk 7,7% en 6,1%.



1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateurs namens BaseValue B.V.:

■■■■■■■■■■ MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: ■■■■■■;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer ■■■■■■.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer ■■■■■■;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer ■■■■■■, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer ■■■■■■.

en

■■■■■■■■■■ MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer ■■■■■■;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer ■■■■■■;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer ■■■■■■;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer ■■■■■■, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

■■■■■■■■■■ MSc RT:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer ■■■■■■;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business.

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.



1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2020. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

1.3. Eerdere betrokkenheid van taxateurs

Waardepeildatum	Omschrijving
11-09-2015	De waardering van de Rijksgronden Oosterwold heeft in het verleden plaatsgevonden. Het gaat om het rapport van 31 december 2015, met waardepeildatum 11 september 2015, opgesteld door de heren [REDACTED] en [REDACTED] (destijds consultant), allen in 2015 werkzaam bij Fakton (Valuation) te Rotterdam. Sinds 1 januari 2017 zijn taxateurs alle drie werkzaam bij BaseValue BV. De taxatie uit 2015 zag toe op alle Rijksgronden in het plangebied Oosterwold, met een totaaloppervlakte van circa 3.646 hectare. Als onderdeel van de taxatie van de Rijksgronden Oosterwold in 2015 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van agrarische gronden bij voortzetting van het agrarische gebruik (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwold getaxeerd.



Waarde- peildatum	Omschrijving
01-09-2018	BaseValue heeft per waardepeildatum <u>1 september 2018</u> de marktwaarde van de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold en in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere vastgesteld. Korthedshalve wordt verwezen naar het rapport van 5 februari 2019 met kenmerk 100532/DEF/1.0. Als onderdeel van de taxatie van de Rijksgronden Oosterwold per 1 september 2018 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van agrarische gronden bij voortzetting van het agrarisch gebruik (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwold getaxeerd.
01-09-2019	BaseValue heeft per waardepeildatum <u>1 september 2019</u> de marktwaarde bepaald van gronden in de pilotfase en de gronden die deel uitmaken van de Eemvallei en in eigendom zijn bij de gemeente en De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), met een geschat oppervlakte van 252 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase). Wij verwijzen hierbij naar de rapportage met kenmerk 100907/DEF.1.0 van 13 december 2019. In opdracht van BaseValue taxeerde Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V., ten behoeve van onderhavige taxatie, de waarde van agrarische gronden bij agrarisch gebruik, per waardepeildatum 1 september 2019, opnieuw.
01-09-2020	BaseValue heeft per waardepeildatum <u>1 september 2020</u> een taxatie vervaardigd <u>dat enkel toeziet op</u> de gronden in de pilotfase en de gronden die deel uitmaken van de Eemvallei en in eigendom zijn bij de gemeente en De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), met een geschat oppervlakte van 175 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase). In opdracht van BaseValue taxeerde Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V., ten behoeve van de taxatie, de waarde van agrarische gronden bij agrarisch gebruik, per waardepeildatum 1 september 2020, opnieuw. Het taxatierapport van Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. is als bijlage bij onderhavige taxatie opgenomen.



2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 2 augustus 2021 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 2 augustus 2021 met ordernummer [REDACTED] en uw kenmerk Oosterwold/2021/[REDACTED] en onze offerte, d.d. 20 juli 2021 onder referentienummer 101763/OFF/2.0, welke in het rapport zijn opgenomen als bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gebiedsorganisatie Oosterwold
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	14 036 en 06 - [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@almere.nl

Andere beoogde gebruiker	
Bedrijfsnaam	Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon	[REDACTED] en [REDACTED]
Telefoonnummer	088 - 115 80 53 / 06 - [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@Rijksoverheid.nl / [REDACTED]@Rijksoverheid.nl

Andere beoogde gebruiker	
Bedrijfsnaam	Gemeente Almere
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	14 0 36
E-mail	[REDACTED]@almere.nl

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	085-400 01 71 / 06 - [REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@basevalue.nl/info@basevalue.nl

2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.



BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2020

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2020 – inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).

BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

Toepassing van NRVt-taxatie reglementen

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

2.6. Te taxeren belang

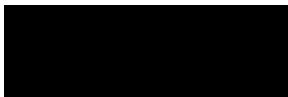
Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

In onderhavige taxatie richten wij ons op de eigendommen van de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf casu quo De Staat der Nederlanden.

2.7. Taxatie type

De taxatieopdracht betreft een hertaxatie. Dit houdt in dat op basis van voorgaande taxatie een volledig onderzoek wordt gedaan.

De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.





2.8. Onderwerp van de taxatie

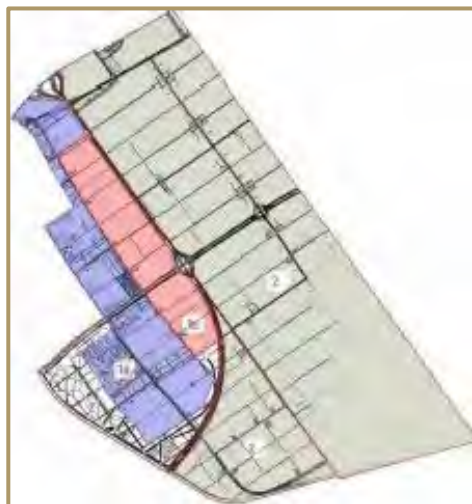
Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Oosterwold en in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere. Het gaat om de gronden ten westen van de Rijksweg A27, die per waardepeildatum een oppervlakte hebben van circa 148 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase). Opdrachtgever heeft aangegeven dat er voor een groot deel van deze gronden reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten met verschillende initiatiefnemers.
Adres	Goudplevierweg, Kievitsweg, Paradijsvogelweg, Prieelvogelweg, Tureluurweg, Gruttoweg, Kathedralenpad, Vogelweg, Oeverwalweg, Reimslaan, Vrije Vogellaan, Zonnelaan, Platoweg, Buitenplaats Oosterwold, Hannah Arendtweg, Ubuntulaan, Rumilaan, Emmanuel Levinalaan, Emile Durkheimweg, Norbert Eliasweg, Max Weberweg, Rachel Carsonhof, Eugene Odumhof, Arthun Tansleyweg, Baron van Keverbergweg, Vogelakker, Voorstenhof, Auguste Comteweg, Zeebodemkolonistenweg, Goethelaan, Friedrich Schillerhof, Karl Maxweg, Gerald Pearsonlaan, Spinozalaan, Sakuralaan, David Humeweg, Simone de Beauvoirstraat, Arete van Cyrenelaan, Zuiderzeestraat, Witte Dennenhof, Copernicusstraat, Edmund Hillarystraat, Galileo Galileistraat, Dapperweg, Het Wold, Isaac Newtonstraat, John Daltonstraat, Senecalaan, James Wattweg, Aristotelesstraat, Michael Faradaystraat, Archimedesstraat, Nikola Teslastraat, Senecalaan, Frederik van Eedenweg, Marry Ritter Beardweg, William Turnerstraat, Ellen Willmottstraat, Henry Shawstraat en De Horizon
Postcodegebied	1349
Plaats	Almere

Navolgende figuren tonen de ligging van het plangebied.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Onderhavige taxatie ziet toe op de eigendommen van de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf in het gebied fase 1A (de eerste fase van de pilotfase). Het figuur hierna toont de begrenzing van de fasen in Oosterwold.



Plangebied Oosterwold.

2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De basis van de waarde is de marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS-raamwerk, paragraaf 30 is:

*'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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

Toelichting conceptueel kader 'marktwaarde'

1. "Het geschatte bedrag" verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs die voor het actief betaald moet worden in een zakelijke markttransactie. Marktwaarde is de meest waarschijnlijke prijs die op basis van de definitie van marktwaarde op de waardepeildatum redelijkerwijs kan worden verkregen. Het is de beste prijs die de verkoper redelijkerwijs kan verkrijgen en de voordeligste prijs die de koper redelijkerwijs kan verkrijgen. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is verhoogd of verlaagd als gevolg van bijzondere voorwaarden of omstandigheden zoals een financiering die afwijkt van de normale voorwaarden, 'sale and leaseback'-overeenkomsten, bijzondere prestaties of concessies verleend door een bij de verkoop betrokken partij, of een element van waarde dat alleen voor een specifieke eigenaar of koper beschikbaar is.
2. "Vastgoed zou worden overgedragen" verwijst naar het feit dat de waarde van een object en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs in een transactie die op de waardepeildatum aan alle elementen van de definitie van marktwaarde voldoet.
3. "Op de waardepeildatum" houdt in dat de waarde tijdspecifiek op een bepaalde datum geldt. Omdat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of niet geëigend zijn. Het taxatiebedrag zal de toestand en omstandigheden van de markt op de waardepeildatum tot uitdrukking brengen, niet op een eerdere of latere datum.
4. "Een bereidwillige koper" betekent dat de koper gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet gedwongen is. Deze koper is noch overdreven enthousiast, noch vastberaden om

¹ Definitie gebaseerd op de RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie 2020 Nederlandse vertaling (zie IVS 104, paragraaf 30.1)



tegen elke prijs te kopen. Deze koper is ook iemand die koopt in overeenstemming met de realiteit van de huidige markt en met de actuele marktverwachtingen, en niet iemand die koopt op een denkbeeldige of hypothetische markt waarvan het bestaan niet kan worden aangetoond of aangenomen. De veronderstelde koper zou geen hogere prijs betalen dan de prijs die de markt verlangt. Onder de personen die “de markt” uitmaken, is ook de huidige eigenaar.

5. “Een bereidwillige verkoper” betekent noch een overdreven enthousiaste, noch een gedwongen verkoper die bereid is tegen elke prijs te verkopen, noch iemand die bereid is op een prijs te wachten die in de huidige marktomstandigheden niet als redelijk wordt beschouwd. De bereidwillige verkoper is gemotiveerd om het actief na een behoorlijke marketing tegen marktvoorwaarden te verkopen tegen de beste prijs die hij er op de vrije markt voor kan krijgen, welke prijs dat ook moge zijn. De feitelijke omstandigheden van de werkelijke eigenaar maken geen deel uit van deze beschouwing, omdat de bereidwillige verkoper een hypothetische eigenaar is.
6. “In een zakelijke transactie” betekent dat de bij de transactie betrokken partijen geen specifieke of speciale relatie hebben (bv. moedermaatschappij en dochtermaatschappij of verhuurder en huurder) die ertoe kan leiden dat de prijs van de transactie ongebruikelijk voor de markt of te hoog is. Er wordt verondersteld dat de transactie plaatsvindt tussen niet-verbonden partijen die elk onafhankelijk optreden.
7. “Na behoorlijke marketing” betekent dat het actief op de meest gepaste wijze op de markt is aangeboden teneinde het actief te vervreemden tegen de beste prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen, in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De verkoopmethode wordt geacht de methode te zijn die het meest geschikt is om de beste prijs te verkrijgen op de markt waartoe de verkoper toegang heeft. De marketingactie heeft geen vaste duur, maar zal variëren naargelang het type actief en de marktomstandigheden. Het enige criterium is dat er genoeg tijd moet zijn geweest om het actief onder de aandacht van een voldoende aantal marktpartijen te brengen. De periode van de marketingactie gaat aan de waardepeildatum vooraf.
8. “Waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken” veronderstelt dat zowel de bereidwillige koper als de bereidwillige verkoper redelijk geïnformeerd zijn over de aard en kenmerken van het actief, het werkelijke en potentiële gebruik en de situatie van de markt op de waardepeildatum. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij die kennis zorgvuldig gebruikt om de prijs te verkrijgen die het gunstigst is met het oog op haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat zorgvuldig is, wordt beoordeeld aan de hand van de situatie van de markt op de waardepeildatum en niet achteraf bezien op een latere datum. Het is bijvoorbeeld niet noodzakelijkerwijs onzorgvuldig als een verkoper op een markt met dalende prijzen activa verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als bij andere transacties op markten met wisselende prijzen geldt ook in dergelijke gevallen dat de zorgvuldige koper of verkoper zal handelen in overeenstemming met de beste marktinformatie die op dat moment beschikbaar is.
9. “En zonder dwang” houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet gedwongen wordt de transactie te sluiten.

Kantekening door taxateurs bij waarderingsgrondslag ‘marktwaarde’

Gelet op de vrijheidsgraden in de gebiedsontwikkeling van Oosterwold, wordt bij de taxatie op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever, de systematiek gehanteerd zoals deze eerder in 2013 door RoyalHaskoningDHV en in 2015 in de taxatie van Fakton Valuation is gehanteerd. Nadien is deze systematiek ook gehanteerd in de taxaties door BaseValue per waardepeildatum 1 september 2018, 1 september 2019 en 1 september 2020. In onderhavige taxatie is echter, in vergelijking tot eerdere taxatie, met betrekking tot het gehanteerde woningbouwprogramma meer aansluiting gezocht bij het



gerealiseerde programma in het plangebied. De doorgevoerde wijzigingen worden hierna nog nader toegelicht.

Deze methodiek gaat uit van een bundeling van vastgoedtypen om per kaveltipe tot een gewogen gemiddelde (residuele) grondwaarde voor bouwrijpe gronden te komen. Deze systematiek, welke uitgaat van een woonprogramma zoals dat elders in gebiedsontwikkelingen in Nederland gerealiseerd wordt, maar deze niet per individueel type een waarde voor bouwrijpe gronden toekent, is logischerwijs zeer gevoelig voor aanpassingen. De waarden zijn tot stand gekomen met marktconforme parameters, zoals VON-prijzen en stichtingskosten.

Op individueel woningtypeniveau zijn marktconforme (residuele) grondwaarden bepaald, maar deze worden aan de hand van wegenen samengevoegd tot één samengestelde waarde voor bouwrijpe gronden ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen.

In voorgaande taxaties bestond de woningcategorie 'Wonen goedkoop' uit goedkope woningen en sociale (huur)woningen. Uit een analyse van de reeds gerealiseerde woningen in het plangebied is gebleken, dat er nagenoeg geen sociale (huur)woningen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de Begeleidingscommissie aangegeven dat er voor komend jaar geen aanvragen zijn ingediend voor het realiseren van sociale (huur)woningen. Om beter aan te sluiten bij de praktijk zijn de sociale (huur)woningen uit het gewogen vastgoedprogramma gehaald. De Begeleidingscommissie heeft aangegeven dat zij, waar nodig, separate afspraken maakt met woningcorporaties, wanneer deze toch voornemens blijken te zijn sociale (huur)woningen te realiseren. Daarnaast is het woningtype 'Dure koop – Woonboerderij' uit het programma gehaald, omdat dit type niet meer wordt gerealiseerd. Hierna wordt de thans gehanteerde samenstelling getoond.

16

Functie	Aandeel in categorie	Categorie	Functie
Goedkope koop rijwoning	50,00%	Wonen goedkoop (45% / 37% / 37%)	Wonen (standaard kavel)
Goedkope koop appartement	50,00%		
Middeldure koop rijwoning 1	20,00%	Wonen middelduur (35% / 23% / 32%)	
Middeldure koop rijwoning 2	20,00%		
Middeldure koop Patiowoning	20,00%		
Middeldure koop 2^1 kap woning	20,00%		
Middeldure koop Appartement	20,00%		
Dure koop 2^1 kap	25,00%	Wonen Duur (20% / 40% / 31%)	
Dure koop Vrijstaand	25,00%		
Dure koop Villa	25,00%		
Dure koop Urban Villa	25,00%		

Gehanteerde samenstelling om te komen tot het gewogen gemiddelde.

Er worden – conform de RoyalHaskoningDHV-methodiek uit 2013, dat tevens het uitgangspunt vormde voor de taxaties van Fakton Valuation in 2015 en BaseValue in 2018, 2019 en 2020 - drie scenario's doorgerekend. Vervolgens wordt het gemiddelde van de drie scenario's als uitgangspunt genomen voor het bepalen van de waarde van gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

Input	Goedkoop / Sociaal	Middelduur	Dure koop	Totaal
Scenario 1	45%	35%	20%	100%
Scenario 2	37%	23%	40%	100%
Scenario 3	37%	32%	31%	100%
Gemiddeld	40%	30%	30%	100%

Gehanteerde scenario's.



Taxateurs merken hierbij op dat dit een mix betreft van grondgebonden woningen en gestapelde woningen in verschillende segmenten. De nadruk ligt hierbij op goedkope en middeldure segment, dat gemiddeld in totaal 70% van het totale programma uitmaakt. In de praktijk worden in Oosterwold met name vrijstaande woningen in de vrije sector (dure koop) gerealiseerd. Door de doorgevoerde wijzigingen wordt meer aangesloten bij de praktijk, rekening houdend met de bestaande methodiek.

Hetzelfde principe geldt voor een bundeling van commerciële voorzieningen in de 'Voorzieningenkavel – commercieel', waarna een gewogen gemiddelde (residuele) grondwaarde voor bouwrijpe gronden wordt bepaald. De in dit rapport gepresenteerde waarden betreffen daarom in zekere zin normatief bepaalde waarden die als grondslag een mix van marktconforme grondwaarden onder zich hebben.

Bij omvangrijke gebiedsontwikkelingen in Nederland wordt gerekend met een grondexploitatie, die in de praktijk langjarig zijn. Binnen deze taxatie is geen rekening gehouden met een langjarige grondexploitatie. Immers, een initiatiefnemer kan na verkrijging van het eigendom binnen enkele jaren het vastgoed gerealiseerd hebben.

De Begeleidingscommissie heeft besloten dat de door RoyalsHaskoningDHV en later door Fakton Valuation (waardepeildatum 11 september 2015) en BaseValue (waardepeildatum 1 september 2018, 1 september 2019 en 1 september 2020) gehanteerde methodiek niet zondermeer gewijzigd kan worden.

De Begeleidingscommissie heeft besloten deze methodiek in onderhavige hertaxatie door BaseValue te willen blijven hanteren, behoudens de reeds toegelichte doorgevoerde wijzigingen. Het waardebegrip dient dan ook in dit licht te worden beoordeeld. Ook het bijzonder uitgangspunt dat de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen, welke middels het sluiten van een anterieure overeenkomst op initiatiefnemers wordt verhaald, op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever niet wordt meegenomen in de taxatie, dient bij de beoordeling van de in dit rapport gepresenteerde waarden te worden meegenomen.

2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 1 september 2021 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.11. Bezichtiging

Op 1 september 2021 is de locatie door de heer [REDACTED] bezichtigd. De heer [REDACTED] heeft de locatie op 8 september 2021 bezichtigd.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	N.v.t.
Opname extern	Ja
Technische ruimte(n)	N.v.t.
Dak inspectie	N.v.t.
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	N.v.t.



2.12. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
kadastrale info Oosterwold fase 1 anno 1 sept 2021	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie.

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

2.13. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.
- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkte bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de beschikbare informatie op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
- In het plangebied geldt een bijzonder BTW-regime. De Inspecteur van de Belastingdienst heeft, naar zeggen van opdrachtgever, bevestigd dat voor de levering van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Almere een beroep kan worden gedaan op de goedkeuring die is opgenomen in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking



omzetbelasting 1968. Dit betekent dat er dus geen sprake is van 21% BTW-heffing op de kavelprijs in Oosterwold, wanneer de gronden ongeroerd zijn bij levering aan eindconsument². Uitgangspunt is dat de getaxeerde gronden bij levering ongeroerd zijn, waardoor de gronden vrijgesteld van BTW geleverd kunnen worden.

- Er worden reeds gronden uitgegeven in Oosterwold. Hiervoor hanteren het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere vaste vastgestelde grondprijzen. In het gebied Oosterwold zijn derhalve transacties van ruwe bouwgrond beschikbaar. Deze reeds gerealiseerde transacties c.q. gronduitgiften door het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere zijn niet meegenomen in de waardering. Immers, de taxatieopdracht (met als product onderhavig taxatierapport) ziet toe op actualisatie van de grondwaarden naar waardepeildatum 1 september 2021.

Taxateurs adviseren om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren.

Bijzondere uitgangspunten

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een "bijzonder uitgangspunt" genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Wij schatten de waarde van de gronden in eigendom van de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf in het plangebied Oosterwold, specifiek de gronden ten westen van de Rijksweg A27, in huidige staat, waarbij wij de investeringen en grondopbrengsten van het totale programma van circa 4.575 woningen, bedrijfsruimte, kantoren, winkels en voorzieningen niet langjarig in de tijd uifaseren, zoals gebruikelijk is bij grondexploitaties en langjarige gebiedsontwikkelingen. Gelet op het gegeven dat initiatiefnemers overal in het gebied initiatieven kunnen realiseren, wordt uitgegaan van een zogenaamde 'mini-grondexploitatie' met een looptijd van enkele jaren voordat het vastgoed gerealiseerd is en de 'openbare ruimten' zijn ingericht.
- De gemeente Almere verhaalt kosten voor binnenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en plankosten via de exploitatiebijdrage. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst. In deze taxatie is, op verzoek van opdrachtgever, de aan de gemeente Almere verschuldigde exploitatiebijdrage buiten beschouwing gelaten. De exploitatiebijdragen worden door opdrachtgever periodiek geactualiseerd. Opdrachtgever zal na het afronden van de taxatie de gepresenteerde waarden verminderen met de actualiseerde exploitatiebijdragen. De 'marktwaarde' (na correctie op de aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage) is daarmee afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- Verharding mag ook op de roodkavel worden gerealiseerd. Is er bijvoorbeeld sprake van gestapelde bouw, dan is de bebouwde footprint op de roodkavel beperkt en is op het roodkavel voldoende ruimte om verharding te realiseren. In de taxatie gaan wij ervan uit dat de verharding niet op de roodkavel wordt gerealiseerd. Voor de gronden waarop verharding wordt gerealiseerd, wordt door taxateurs uitgegaan van opbrengsten voor bouwrijpe grond van € 0,- per m² perceel (uitgangspunt is € 1,- kosten koper de massa). Wanneer de verharding op de

² <https://maakoosterwold.nl/geen-btw-heffing-op-kavelprijs-oosterwold/>



roodkavel wordt gerealiseerd, kunnen de overige gronden worden aangewend voor stadslandbouw, waaraan door taxateurs een opbrengst van € 23,50 per m² wordt toegekend. Gelet op de verschillende vrijheidsgraden in Oosterwold en de verschillende locaties binnen het gebied, is het niet mogelijk één berekening te maken die voor elk perceel of kaveltipe geldt. Deze taxatie is daarom normatief van aard. Daarbij wordt aangesloten bij de methodiek die RoyalHaskoningDHV in de rapportage 'Taxatierapport gronden Oosterwold - een verkennende analyse van de grondwaarden in Oosterwold' van oktober 2013 hanteerde. Deze methodiek is ook toegepast in de taxatie door Fakton Valuation met kenmerk 102350/R33/1.0 d.d. 31 december 2015 (waardepeildatum 11 september 2015), de taxatie door BaseValue met kenmerk 100532/DEF/1.0, d.d. 5 februari 2019 (waardepeildatum 1 september 2018), de taxatie door BaseValue met kenmerk 10907/DEF/1.0, d.d. 13 december 2019 (waardepeildatum 1 september 2019) en de taxatie door BaseValue met kenmerk 101221/DEF/1.0, d.d. 24 december 2020 (waardepeildatum 1 september 2020). In het gebied Oosterwold zien wij dat veel kavels door middel van particulier opdrachtgeverschap (PO) gerealiseerd worden. Het gaat hierbij met name om vrijstaande woningen. Bij de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van kavels voor particulier opdrachtgeverschap (zogenaamde PO-kavels) zien wij hogere grondwaarden voor bouwrijpe gronden. In deze taxatie is rekening gehouden met een mix van woningtypen in de segmenten 'sociaal/goedkoop', 'middenduur' en 'duur'. In overleg met opdrachtgever is er uitdrukkelijk voor gekozen deze methodiek bij de onderhavige hertaxatie van de gronden in Oosterwold opnieuw toe te passen. Echter is het woningprogramma in vergelijking tot de voorgaande taxaties gewijzigd, door de categorie 'sociaal' buiten beschouwing te laten.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar wordt door de taxateur redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling, de beoogde levering van de onroerende zaken en de uiteenlopende mogelijkheden in Oosterwold.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd. De waarde in de huidige staat is in overleg met de opdrachtgever niet in dit rapport opgenomen, omdat opdrachtgever er geen prijs op stelt.

De agrarische waarde (bij voortzetting van het agrarisch gebruik) van de grond is per waardepeildatum 1 september 2021 bepaald door Leyten & Van der Linde Rentmeesters & Taxateurs. Deze waarde is geschat op € 15,- kosten koper per m² perceel. Het volledige taxatierapport is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

2.14. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

Schattingsonzekerheid

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwaaarderings zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt bedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

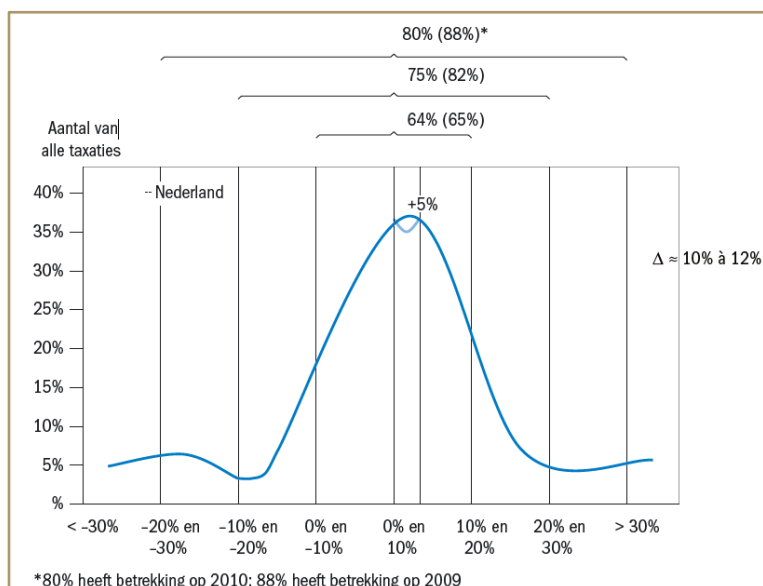


De mate van subjectiviteit in de waardebeoordeling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactiepreisen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de 'moeilijkste' categorie om te taxeren.

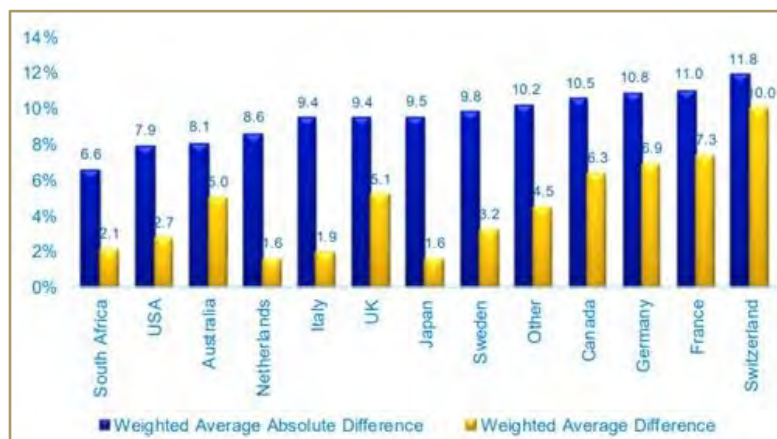


Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout.

In de voorgaande edities van 'Taxatieleer vastgoed 1', destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCl/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden.

De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2010 en 2019 bedroeg 8,6%.



Bron: MSCI.

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerde methode. Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuizen, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Taxatie onzekerheid

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatie standaarden willen wij graag uw aandacht vestigen op het navolgende:

Sinds begin 2020 is er sprake van een zorgelijke bijzondere wereldwijde situatie. Er heeft een uitbraak van het coronavirus (COVID-19) plaatsgevonden. Er is in wereld sprake van een pandemie.

De positieve berichten over vaccins geven een duidelijke stip aan de horizon voor het einde van de coronacrisis. Op 6 januari 2021 zijn de eerste Nederlanders gevaccineerd tegen corona. Het vaccineren gebeurt in een aantal fases. De daadwerkelijke planning van vaccinatie is afhankelijk van onder andere goedkeuring, werking, levering en distributie van de vaccins. En van de vaccinatiebereidheid van mensen. De verwachting is dat de daarvoor in aanmerking komende bevolking eind 2021 is gevaccineerd.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject en de toegepaste residuele grondwaardemethode.

2.15. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.





Distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekelijk deel uit van het taxatierapport.





3. Procedure concept taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 6 oktober 2021 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 12 oktober 2021 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft geen aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende waardemutaties van de concept rapportages benoemd.

Versie	Datum
Concept	6 oktober 2021
Definitief	30 november 2021

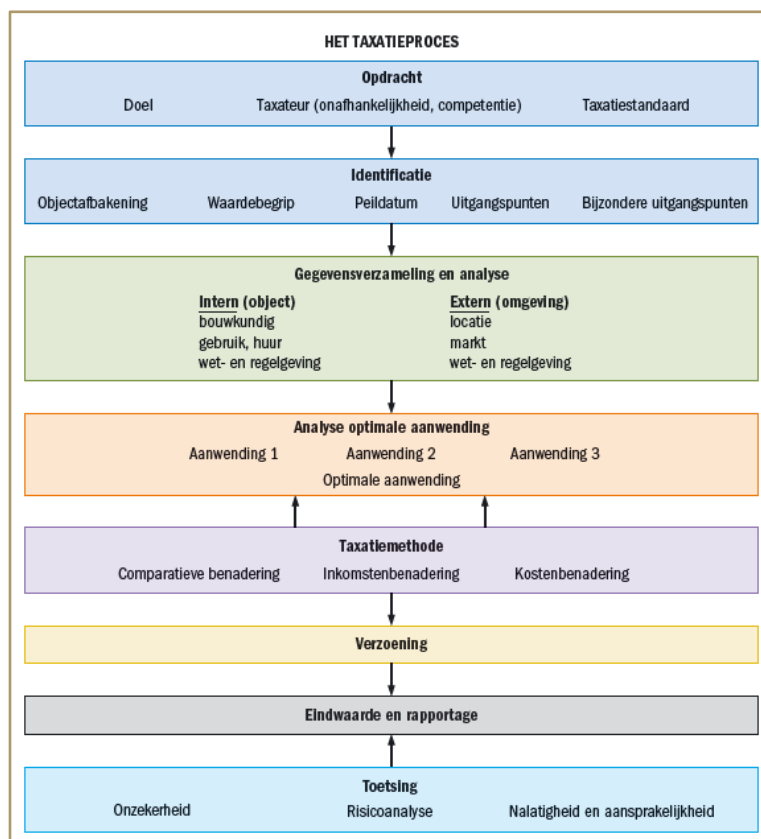




4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout³ is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013).

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

4.2. Waarderingsmethode

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

³ Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten



Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
 - o Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
 - o Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

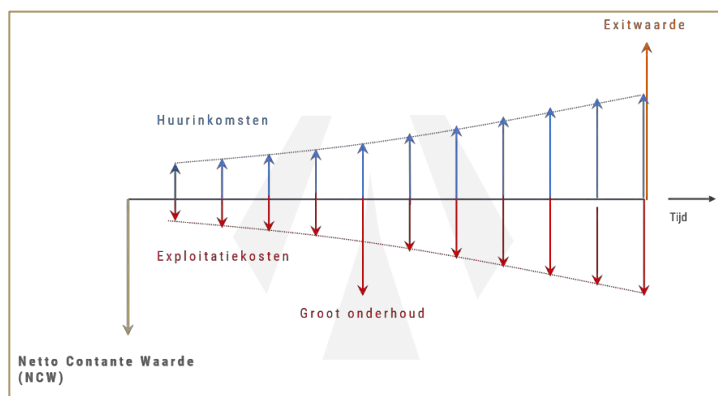
Volgens "Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land" van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal.



Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement kan worden vergeleken met het directe rendement.

Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$\text{Totale investering} = \frac{\text{Markthuur eerste jaar (bij volledige huur tegen marktprijzen)}}{\text{BAR}}$$

en

$$\text{BAR} = \frac{\text{Markthuur eerste jaar (bij volledige huur tegen marktprijzen)}}{\text{Totale investering}}$$

27

Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$\text{NAR} = \frac{\text{Markthuur eerste jaar} - \text{marktconforme exploitatiekosten}}{\text{Totale Investering}}$$

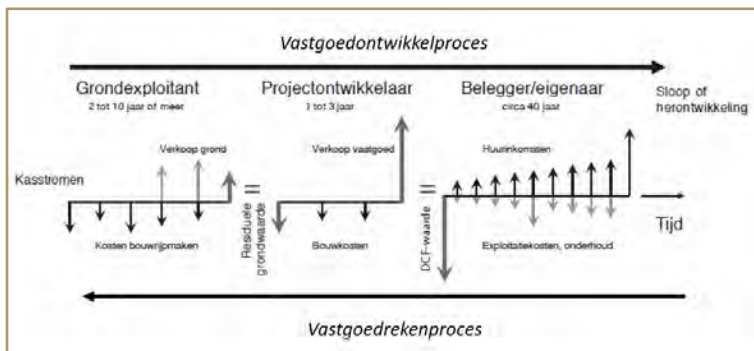
Residuele grondwaardemethodiek

In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



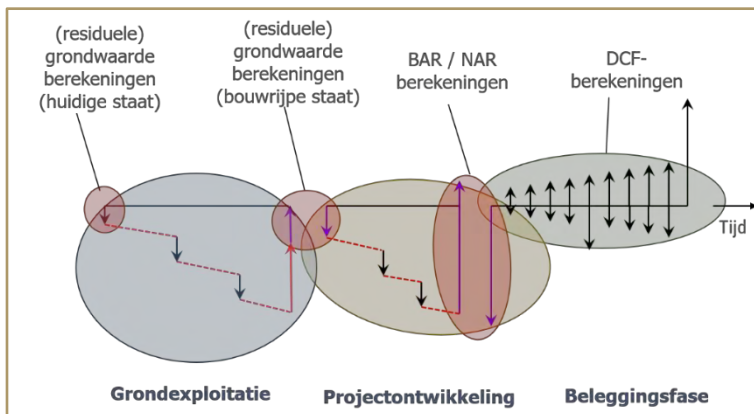
Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016.

Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Residuele grondwaardemethode, bron: Van den Berg e.a., 2016.

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal.

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist.

Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.



In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

+ / +	Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
- / -	BTW
=	ontwikkelomzet exclusief BTW
- / -	bouwkosten
- / -	bijkomende kosten (% over bouwkosten)
- / -	algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
- / -	winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
- / -	bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
=	residuele grondwaarde bij oplevering
- / -	rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
=	residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal.

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW⁴, geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond. Het figuur hierna geeft dit weer.

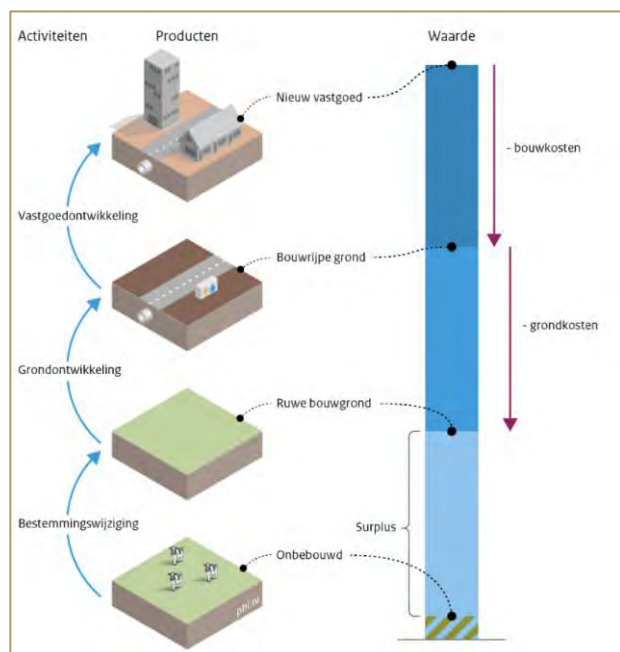
29

	+ Opbrengsten nieuw vervaardigd onroerend goed
	- Stichtingskosten exclusief grond
	= Grondwaarde bouwrijpe staat
	- Grondexploitatiekosten
	- Tijdseffecten (indexatie) en rentekosten
	= Waarde ruwe bouwgrond

Berekening ruwe bouwgrond Bron: eigen materiaal.

Een vergelijkbaar figuur is opgenomen in de rapportage “De werking van de grondmarkt – Gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt” (Van der Krabben, 2021). Hierna wordt dit figuur getoond.

⁴ Vrij op naam prijs / (1 + BTW)



Bron: De werking van de grondmarkt – Gevolgen voor woningbouw en functioneren woningmarkt

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode.

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.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

Ook de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas. Daarnaast is het naar de mening van de taxateurs nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt.

Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe woningbouw, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit grond- en/of opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen.



Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Referentietransacties van ruwe bouwgrond waar particulieren gronden kunnen verwerven, de gronden bouwrijp maken en kavelwegen inrichten en hun woning realiseren zijn elders in Nederland vrijwel niet beschikbaar. Bovendien zijn gebiedsontwikkelingen vanwege afwijkende programma's, fasering, opbrengsten en kosten onderling weinig vergelijkbaar. Bruikbare referentietransacties zijn daarmee vrijwel niet beschikbaar. Om deze reden wordt de vergelijkende methode in deze afgewezen als bruikbare taxatiemethode.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Optimale aanwending beperkt zich niet tot de vigerende juridische status (van bijvoorbeeld bestemmingen, vergunningen of overheidsbeleid)⁵. Er is wel degelijk ruimte voor het meenemen van toekomstige, nog niet geheel zekere, ontwikkelingen (verwachtingswaarde). De *aannemelijkheid* dat de wettelijke bepalingen (planologie) kunnen wijzigen, moeten door de taxateurs in beschouwing worden genomen. Het gaat *niet* om een rigide juridische lezing van het vigerende bestemmingsplan, maar de aannemelijke wijzigingsmogelijkheden van planologie moeten meegenomen worden bij het bepalen van de marktwaarde.

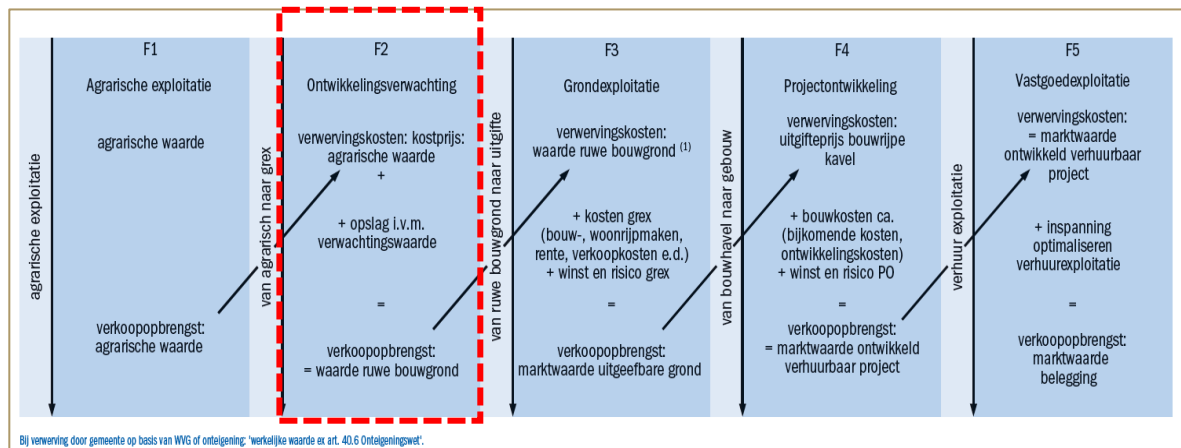
Verwachtingswaarde

Een perceel kan weliswaar een agrarische bestemming hebben, maar als gevolg van de ligging nabij een woonkern de verwachting in zich dragen van een toekomstig ontwikkelingsgebied voor woningbouw. Een sprekend voorbeeld van gronden met een dergelijke verwachtingswaarde zijn gronden die de eerste groene of agrarische schil vormen rondom een dorp of stad. Bij de eerstvolgende uitbreiding zijn zij de meest in aanmerking komende kandidaten voor ontwikkeling. Die verwachting kan een redelijk handelend koper ertoe bewegen iets meer voor de grond te willen betalen dan louter de agrarische waarde.

Een dergelijke verwachtingswaarde zal – indien aanwezig – ook in de waarde tot uitdrukking moeten komen. Een redelijk handelend koper in het vrije commerciële verkeer zal immers mede rekening houden met op de waardepeildatum bij hem bekende voldoende concrete reële verwachtingen over een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Het figuur hierna toont de stap in waarde tussen een agrarische exploitatie (F1) en een grondexploitatie (F3). Het gaat om gronden met een ontwikkelingsverwachting (F2).

⁵ <https://www.nrvt.nl/zin-en-onzin-over-highest-and-best-use/>



Verwachtingswaarde, bron: Van Arnhem, Berkhout en Ten Have, Noordhoff, Groningen, 6e ed. 2013.



5. Begeleidingscommissie taxatie Oosterwold

Vanuit de opdrachtgever is een begeleidingscommissie voor de taxatie samengesteld, waarin de volgende personen zitting hebben genomen:

- [REDACTED], programmasecretaris Oosterwold
- [REDACTED], gemeente Almere
- [REDACTED], gemeente Almere
- [REDACTED], gemeente Zeewolde
- [REDACTED], Rijksvastgoedbedrijf
- [REDACTED], Rijksvastgoedbedrijf
- [REDACTED], Rijksvastgoedbedrijf

De begeleidingscommissie is in meerdere bijeenkomsten meegenomen in de methodiek en voortgang van de taxatie van Oosterwold. De begeleidingscommissie heeft in deze overleggen te kennen gegeven dat de methodiek van de taxatie, zoals gehanteerd in de taxatie van RoyalHaskoningDHV in 2013, Fakton Valuation in 2015 (waardepeildatum 11 september 2015) en BaseValue (waardepeildata 1 september 2018, 1 september 2019 en 1 september 2020) niet zondermeer gewijzigd kan worden. Om deze reden is in onderhavig taxatierapport de waarde van de gronden Oosterwold, welke in eigendom zijn bij De Staat casu quo het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere, op een gelijksoortige manier bepaald. Wel zijn er wijzigingen in het vastgoedprogramma doorgevoerd, om beter aan te sluiten bij de praktijk.





6. Locatie, object en bereikbaarheid

6.1. Locatieomschrijving

Oosterwold ligt in het landelijke gebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, ten zuidoosten van Almere. Het gebied omvat een oppervlakte van circa 4.363 hectare, waarop op circa 3.646 hectare ontwikkeling is voorzien. De Rijksweg A27 loopt door het gebied heen. Ten westen van het gebied Oosterwold liggen Almere Hout en Nobelhorst, die thans ook worden ontwikkeld. In het gebied is een aantal agrarische bedrijven en windturbines aanwezig. Een deel van de gronden heeft een groen karakter, waaronder het Kathedralenbos. Nabij het gebied ligt Golfclub Almeerderhout. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het volgende figuur geven de ligging van Oosterwold weer.



Luchtfoto, bron: Google Maps (bewerkt).

In het gebied Oosterwold zijn in totaal 15.000 nieuwe woningen voorzien, terwijl het gebied zijn groene en agrarische karakter behoudt en organisch verder ontwikkelt. Er is reeds gestart met de gronden aan de westzijde van de A27. Deze taxatie focust zich op het resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase.

6.2. Object

Soort object	Gronden in huidige staat die veelal agrarisch worden gebruikt, die kunnen worden aangewend voor de realisatie van natuur en groen, water, infrastructuur, woningbouw, bedrijfsbebouwing, kantoren, winkels en (commerciële) voorzieningen cum annexis. De gronden hebben een oppervlakte van circa 148 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase). Opdrachtgever heeft aangegeven dat er voor een groot deel van deze gronden reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten met verschillende initiatiefnemers.
Huidig gebruik	Hoofdzakelijk agrarisch, met (bedrijfs)woningen, infrastructuur, groen en water.



Beoogd gebruik

Groen / natuur, water, infrastructuur, woningbouw, bedrijfsbebouwing, kantoren, winkel en voorzieningen cum annexis.

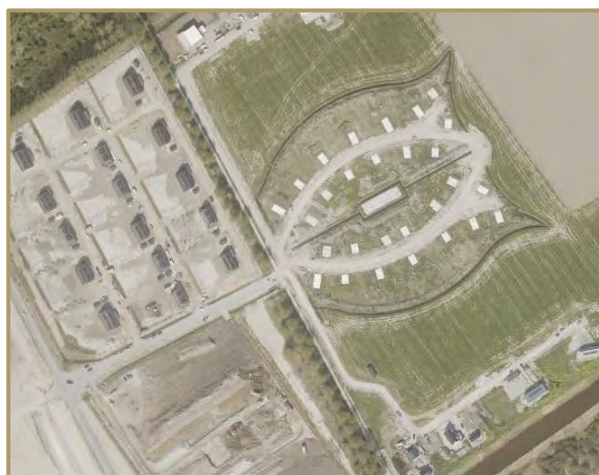
De foto's hierna tonen de gronden en opstallen in het gebied Oosterwold. De foto's zijn gemaakt tijdens de bezichtiging op 1 september 2021.





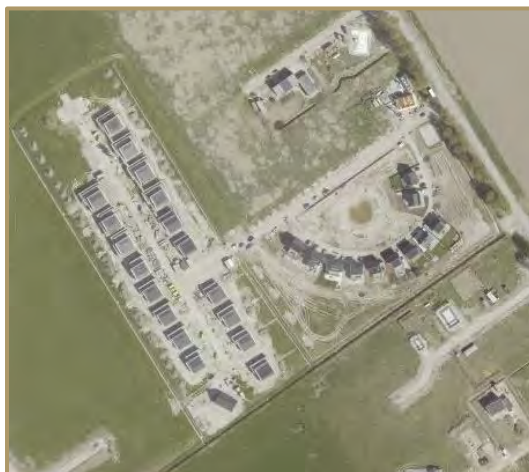
Foto's van het gebied Oosterwold.

Hierna worden enkele luchtfoto's van het gebied getoond. De luchtfoto's zijn afkomstig van Cyclomedia en dateren van 8 en 19 april 2020.

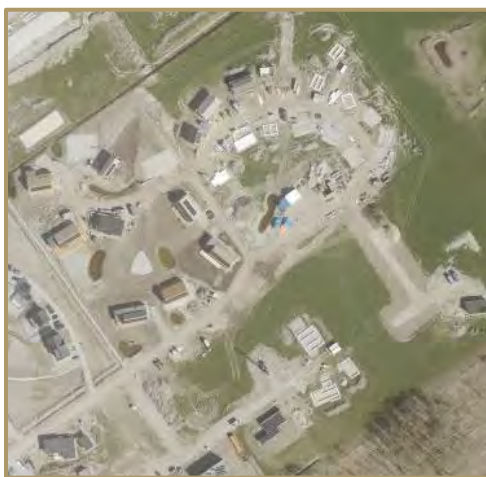


Luchtfoto, bron: Cyclomedia, d.d. 8 april 2020.





Cyclomedia d.d. 8 april 2020 (links) en 19 april 2020 (rechts).



Cyclomedia d.d. 8 april 2020 (links) en 19 april 2020 (rechts).



Cyclomedia d.d. 19 april 2020.



Cyclomedia d.d. 19 april 2020.



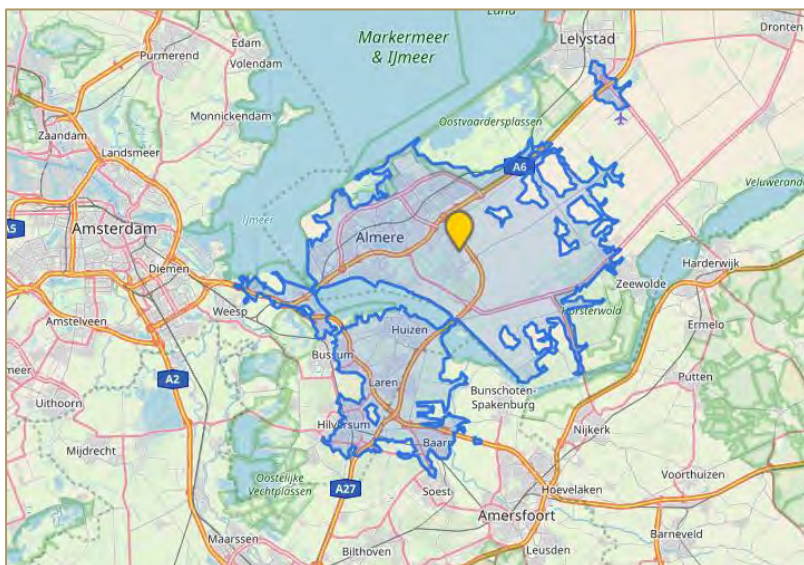
Cyclomedia d.d. 19 april 2020.

6.3. Bereikbaarheid



Auto

De bereikbaarheid van het gebied Oosterwold per auto is goed. Het gebied wordt via de Vogelweg (N706) en Waterlandseweg (N305) ontsloten op de Rijkswegen A6 en A27. Het centrum van Almere (Almere Stad) wordt in ongeveer 15 minuten bereikt.



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com.



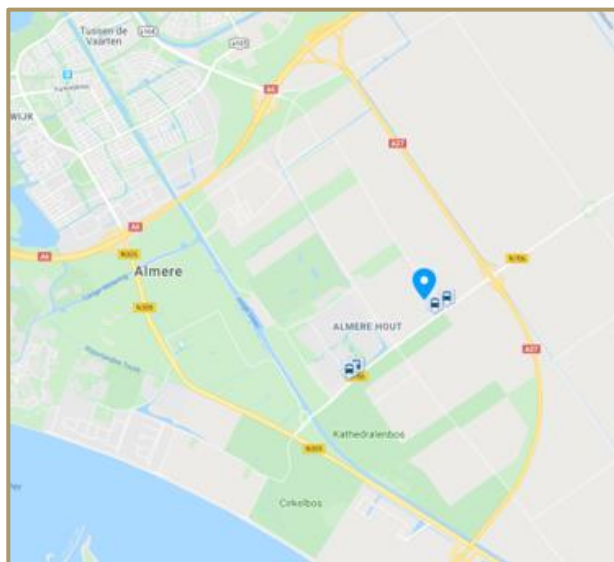
Openbaar vervoer

Het gebied Oosterwold wordt op dit moment nog niet optimaal ontsloten met het openbaar vervoer. De Vogelweg en het naastgelegen Almere Hout worden ontsloten met busverbindingen. Ook in de nieuwe wijk Nobelhorst zijn busverbindingen aanwezig.



Openbaar vervoer (NS-station)

Treinstation Almere Buiten is het dichtstbijzijnde station. Het station is in circa 10 minuten te bereiken per auto.



Openbaar vervoersverbindingen, bron: walkscore.com.

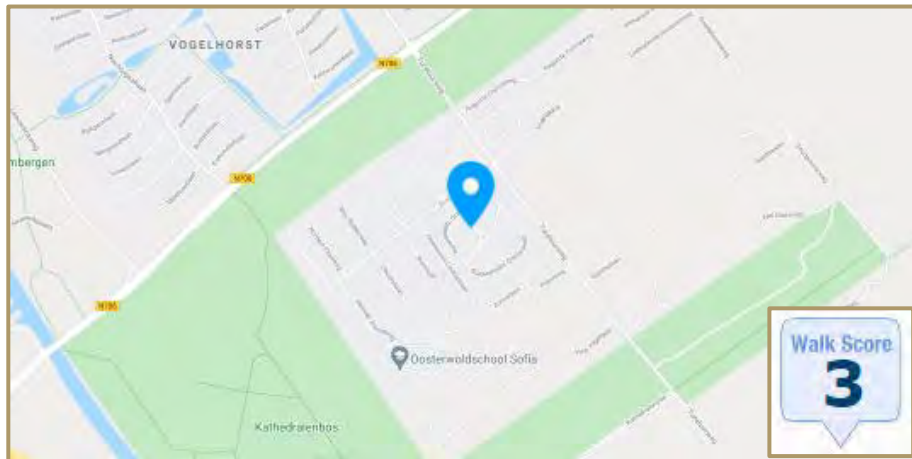
6.4. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een matig voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 3 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan



dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand weinig voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.

In het centrum van Almere zijn uiteenlopende voorzieningen aanwezig.



Walkscore, bron: [walkscore.com](https://www.walkscore.com).

6.5. Ontwikkelprijncipes Oosterwold

In Oosterwold gelden de volgende ontwikkelprincipes:

1. Mensen maken Oosterwold

In Oosterwold is ruimte voor nieuwe woon- en werkmilieus, landbouw, bedrijvigheid, recreatie en voorzieningen. Of en waar er nieuwe woningen, boerderijen, scholen of bedrijven(terreinen) ontstaan, is onbekend. Want niet de overheid, maar de makers bepalen hoe Oosterwold eruit komt te zien. Dat kunnen bewoners zijn, huidige gebiedseigenaren, ondernemers, particulieren of instellingen. Initiatiefnemers kunnen samenwerken, in groepsverband optreden of geheel zelfstandig handelen. Al hoort afstemming met de burens daar natuurlijk wel altijd bij.

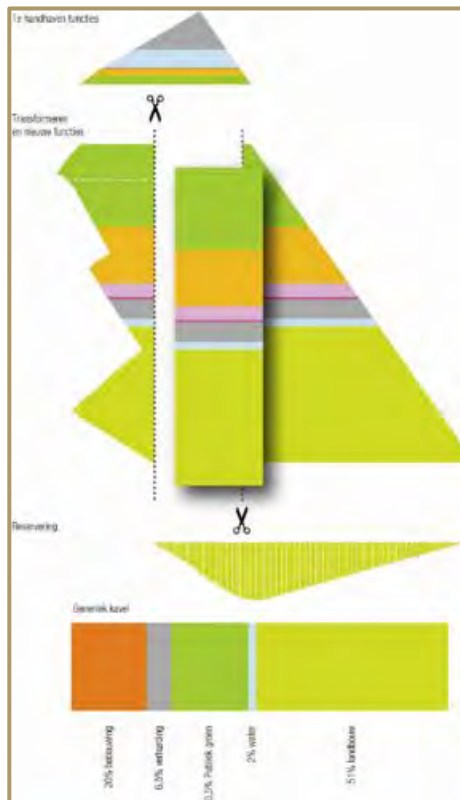
2. Vrije kavelkeuze

Het staat elke initiatiefnemer vrij om in overleg met de grondeigenaar, zelf omvang, plaats en vorm van de kavel te bepalen. Sommige plekken zijn gereserveerd, bijvoorbeeld voor toekomstige uitbreidingen van de infrastructuur. Daarnaast hangt de keuzevrijheid af van de beschikbaarheid van grond en de prijs waarvoor de eigenaar het wil verkopen. De gebiedsregisseur weet precies welke percelen bij wie in eigendom zijn en kan je helpen met contact leggen.

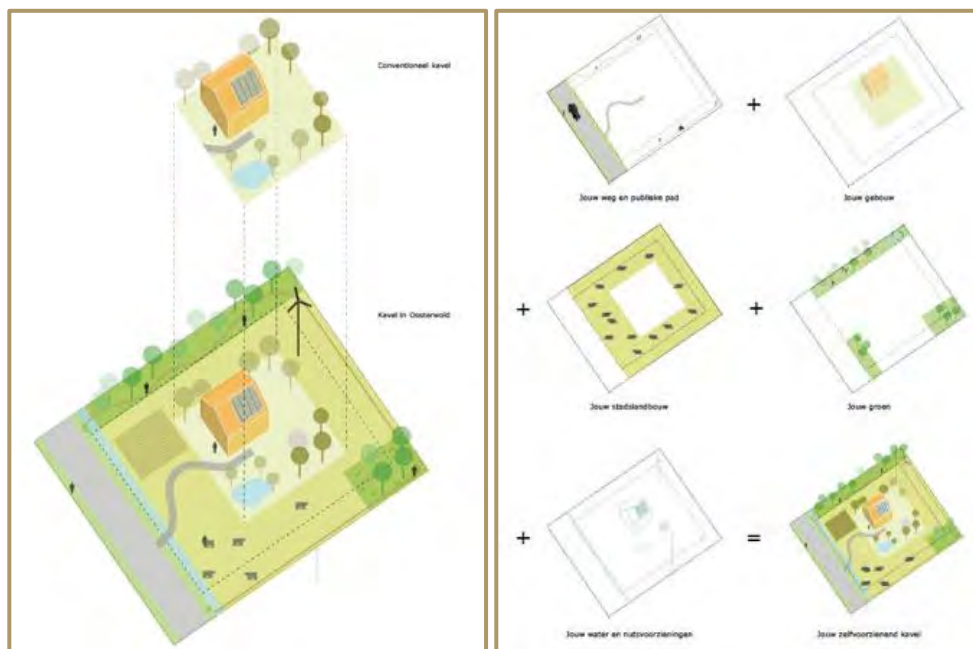
3. Vaste ruimteverdeling

De beoogde ruimteverdeling voor heel Oosterwold bestaat uit 20% bebouwing (voor wonen, werken etc.), 50% (stads)landbouw en voor de rest uit verharding, openbaar groen en water. Deze ruimteverdeling is het ijkpunt voor de realisatie voor het gehele programma. De optelsom van de verschillende kavels, die worden genoemd in principe 4 vormen samen de ruimteverdeling zoals deze voor Oosterwold is bedacht.

Het figuur hierna toont het verschil tussen een reguliere vrije kavel en een vrije kavel in Oosterwold.



Vaste ruimteverdeling. Bron: Maakoosterwold.nl.



Standaardkavel Wonen, bron: gemeente Almere

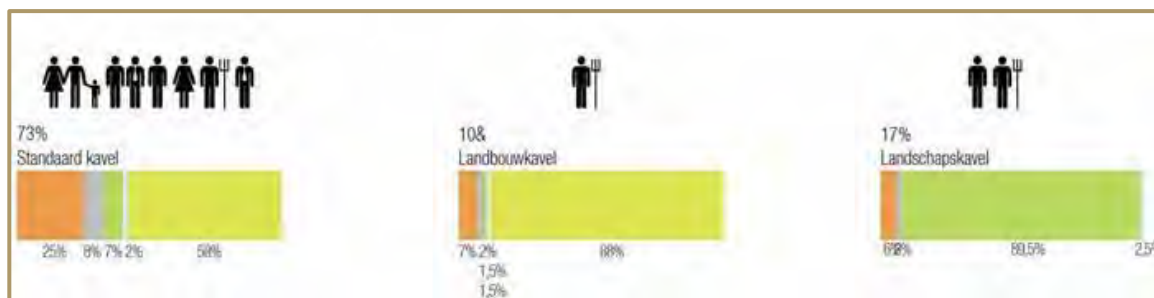
4. Specifieke kavels met specifieke ruimteverdeling

Er zijn drie type kavels mogelijk in Oosterwold. Naast een standaardkavel kun je ook kiezen voor groenere kavels: een landschapskavel die voor het grootste gedeelte uit publiek groen bestaat, of een landbouwkavel, die voornamelijk stadslandbouwgrond bevat. Als je op je de kavel een andere ruimteverdeling wil, kan dat ook als je het afwijkende ruimtegebruik verreken met het direct





aangrenzende kavel van een andere initiatiefnemer. De gebiedsregisseur houdt in de gaten of het gemiddelde ruimtegebruik overeenkomt met die van de generieke kavel (zie principe 3).



Specifieke ruimteverdeling, bron: Maakoosterwold.nl.

5. Vrijheid en restricties voor bebouwing

Om het groene karakter van het landschap te behouden moet het roodkavel aaneengesloten zijn en zo op de kavel gesitueerd worden, dat deze wordt omringd door groen. Voor de bebouwing is een Floor Area Ratio (FAR) van 0,5 vastgesteld. Dat houdt in dat bij één bouwlaag 50% van het bebouwbaar oppervlak bebouwd kan worden, bij 2 bouwlagen 25%, enzovoorts. Meer bouwdichtheid is ook mogelijk. Je mag een FAR van 1,0 aanhouden, als dit gecompenseerd wordt met extra ruimte voor (publiek) groen en het rood is uitgeruild met een direct aangrenzend kavel. Het samengesteld kavel kent weer een FAR 0,5.

6. Meebouwen aan infrastructuur

De hoofdinfrastructuur (rijks-, provinciale en polderwegen, vaarten en tochten) blijft de verantwoordelijkheid van de overheid.

De ontwikkeling van het lokale wegennet en kavelsloten is aan de initiatiefnemer. Dat betekent onder meer dat elke initiatiefnemer aan één zijde van zijn kavel een weg aanlegt, die aansluit op een bestaand deel. Aan de randen van de kavel blijft een strook gereserveerd waar het principe 'recht van overpad' geldt. Hierdoor ontstaat langs de randen van de kavels een netwerk van voet- en fietspaden. Zo blijft de continuïteit en de beleving van het landschap en de 'doorwaadbaarheid' van het gebied gewaarborgd. Deze reservering kan in de toekomst benut worden voor de aanleg van een nieuwe kavelweg of sloot waar nodig. Zo ontstaat stap voor stap een lokaal wegennet en fiets- en wandelnetwerk.

7. Oosterwold is groen

Meer dan twee-derde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied. Er is plaats voor vele soorten groen, zoals landbouw, bos, recreatiegebieden en moes- en siertuinen. Deze verschillende vormen van voedselproductie zijn onderdeel van het zelfvoorzienende karakter van Oosterwold. Voor de specifieke landschapskavel (zie principe 4) geldt dat het publieke groen een aanzienlijk groter aandeel heeft en verplicht openbaar is. De landschapskavel maakt het mogelijk om grote aaneengesloten gebieden met een groen karakter te realiseren, zoals de Eemvallei. Deze kan hierdoor uitgroeien tot een aantrekkelijke ecologische groenstructuur. Ook de Boswachterij Almeerderhout die deze aantrekkingskracht al heeft, kan onderdeel worden van een landschapskavel en zich daarmee kwalitatief door-ontwikkelen.

8. Kavels zijn zelfvoorzienend

Iedere initiatiefnemer is zelf – individueel of samen met anderen – verantwoordelijk voor waterbeheer, afvalwaterverwerking en energievoorziening. Dat gebeurt zo veel mogelijk duurzaam. De ambitie om ook aan de omgeving energie te leveren maakt het waarschijnlijk dat er grotere systemen ontstaan of dat kleinere energie- en/of afvalwatersystemen worden gekoppeld.



9. Iedere kavel is financieel zelfvoorzienend

Daarnaast moet iedere kavel financieel zelfvoorzienend zijn. Dat betekent dat ieder initiatief in principe zonder subsidie tot stand komt. Dat geldt in ieder geval voor generieke kavels. Bij specifieke kavels is deze regel niet altijd zonder meer toe te passen, maar door financieel zwakkere onderdelen (zoals groen en landbouw) te compenseren met financieel sterkere (rode) functies, kunnen ook deze kavels zonder subsidie worden gerealiseerd. Dit speelt vooral bij de landschapskavel.

10. Publieke investeringen zijn volgend

Bij gewone gebiedsontwikkelingen wordt eerst gemeenschapsgeld uitgegeven aan onder meer infrastructuur en het bouwrijp maken van de grond. Hier gebeurt dat niet. Een terugtrekkende rol van de overheid betekent ook dat geld pas wordt uitgegeven als het er is. Initiatiefnemers betalen vooraf mee aan publieke investeringen. Als er genoeg gebruikers in het gebied zijn, zal de overheid dit geld gebruiken voor publieke voorzieningen en verbreding van bestaande wegen.

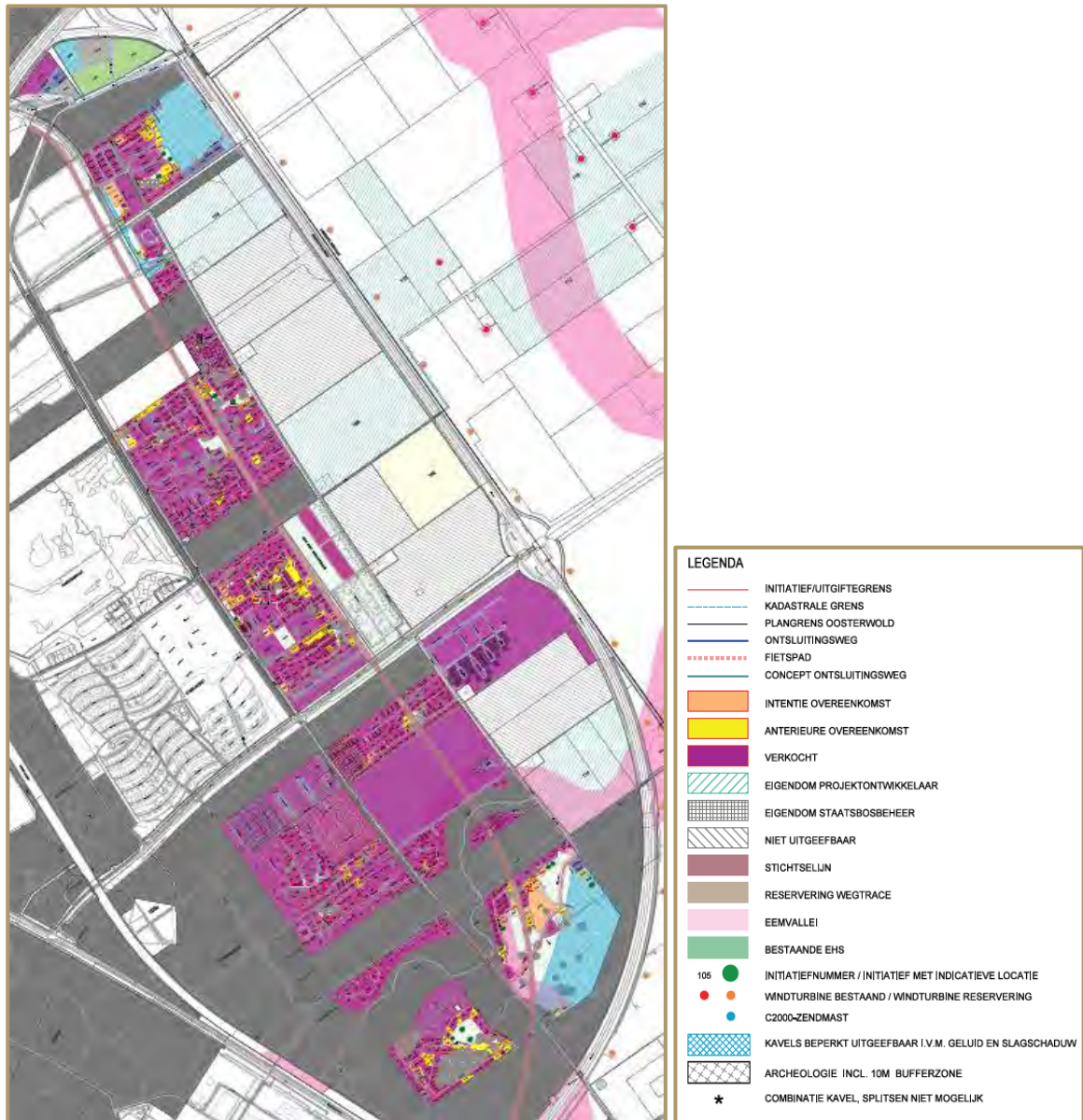
11. Eindgebruiker is initiatiefnemer

Voorts geldt het principe dat de eindgebruiker ook de initiatiefnemer is. Voor de gronden in Oosterwold, die in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere, sluit het gebiedsteam contracten af met de eindgebruiker. De 'eindgebruiker' is de persoon die zich daadwerkelijk in Oosterwold vestigt om er te wonen, te werken en te leven. Bij een collectief zijn de eindgebruikers gezamenlijk verantwoordelijk. Hiermee waarborgt de gemeente dat toekomstige bewoners de verantwoordelijkheid voor het gebied 'dragen'. Voor woningcorporaties geldt een uitzondering, zij mogen hun sociale huurwoningen wel aan derden verhuren. De huisvestingsverordening van de gemeente Almere is hier van toepassing, inclusief de voorwaarden over toewijzing van woningen onder de sociale huurgrens en de mogelijkheden voor woongroepen.

6.6. Initiatieven

Het figuur hierna toont de verschillende initiatieven die in het gebied bekend zijn.





Initiatievenkaart 16 augustus 2021, bron: Maakoosterwold.nl.

Hierna worden enkele initiatieven getoond die rond waardepeildatum 1 september 2021 op Funda werden aangeboden.

Verkocht onder voorbehoud



Zilverreiger Hoekwoning (Bouwnr. 192)

1349 CC Almere

€ 378.250 v.o.n.

88 m² • 4 kamers

Meerdere makelaars betrokken



€ 378.250,- v.o.n. / 88 m² GBO = € 4.298,- v.o.n. per m² GBO





Verkocht onder voorbehoud

Edelhert Hoekwoning (Bouwnr. 172)

1349 CC Almere

€ 400.000 v.o.n.

102 m² • 4 kamers

Meerdere makelaars betrokken

NVM

$\text{€ } 400.000,- \text{ v.o.n.} / 102 \text{ m}^2 \text{ GBO} = \text{€ } 3.922,- \text{ v.o.n. per m}^2 \text{ GBO}$



David Humeweg 9

1349 DA Almere

€ 1.200.000 k.k.

387 m² / 2.361 m² • 8 kamers

Coldwell Banker | iBlue Makelaars®

NVM

$\text{€ } 1.200.000,- \text{ k.k.} / 387 \text{ m}^2 \text{ GBO} = \text{€ } 3.101,- \text{ k.k. per m}^2 \text{ GBO}$



Verkocht onder voorbehoud

Kwartellaan 18

1343 AH Almere

€ 895.000 k.k.

269 m² / 1.120 m² • 6 kamers

Schouten Makelaars Almere

NVM

$\text{€ } 895.000,- \text{ k.k.} / 269 \text{ m}^2 \text{ GBO} = \text{€ } 3.327,- \text{ k.k. per m}^2 \text{ GBO}$

6.7. Eindgebruikersregeling

Voor alle deelnemers in het gebied Oosterwold geldt de eindgebruikersregeling. De mensen die een woning in Oosterwold realiseren, moeten zelf ook in de woningen gaan wonen. Het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere verkopen geen gronden aan projectontwikkelaars. De eindgebruikersregeling kent drie uitzonderingen:

- Sociale huurwoningen conform de gemeentelijke huisvestingsverordening;
- Projecten waarbij wonen en zorg onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn (intramurale zorg conform de Wet Langdurige Zorg);
- Ontwikkelingen op gronden van derden.

Het ontwikkelen van gronden in Oosterwold door collectieven is wel toegestaan.

6.8. Huidig ruimtegebruik

Het figuur hierna toont het huidige ruimtegebruik, waarin ook de verschillende zones zijn opgenomen. Het gaat om de Eemvallei.





BRUIJBARE OPPERVLAKTE OOSTERWOLD			
BRUTO PLANGEBIED	FASE 1	FASE 2	4302,3 ha
10 HANDBAVER			
BESTAANDE PERCELEN	42,8 ha	70,7 ha	
DOELWISSEN	X	16,8 ha	
BESTAAND WATER	48,8 ha	21,0 ha	
RIJSWEGEN	88,8 ha	1,0 ha	
PELDEWEGEN	18,4 ha	10,7 ha	
WETLAND BOTS 1999-0	16,2 ha	0	
NOI 7 ONTWERPBAAR	X	10,2 ha	
DIK	15,3 ha	0	
VERBOD	7,7 ha	0	
TOTAAL 10 HANDBAVER	188,7 ha	200,8 ha	389,5 ha
11 TRANSFORMEREN PLANGEBIED			
FUNCTIONELE RESERVEEREN			
HOEVEN	87,7 ha	0	
WETLAND/VERBOD (WATER)	100,0 ha	0	
TOTAAL FUNCTIONELE RESERVEEREN	187,7 ha	0	187,7 ha
12 11 BRUTO PLANGEBIED			
DEKSEL			
ZONE 1	25,4 ha	11,5 ha	
ZONE 2	11,0 ha	1,7 ha	
ZONE 2 BINNEN VERKEERZONE	21,0 ha	1,7 ha	
ZONE 2 BINNEN VERKEERZONE WINDMOLENS	25,0 ha	1,0 ha	
ZONE 2 BINNEN VERKEERZONE VERKEER (indicateert aan ontwerp 42)	17,8 ha	10,0 ha	
ZONE 2 BINNEN VERKEERZONE	22,0 ha	10,0 ha	
13 ONTWERPBAAR (BOTS 1999-0)			
BINNEN VERKEERZONE	12,0 ha	0	
BINNEN VERKEERZONE WINDMOLENS	12,7 ha	0	
BINNEN VERKEERZONE VERKEER (indicateert aan ontwerp 42)	10,1 ha	0	
BINNEN VERKEERZONE	12,4 ha	0	
14 13 ONTWERPBAAR PLANGEBIED			
BINNEN VERKEERZONE	12,0 ha	10,0 ha	
BINNEN VERKEERZONE WINDMOLENS	10,0 ha	10,0 ha	
BINNEN VERKEERZONE VERKEER (indicateert aan ontwerp 42)	10,0 ha	10,0 ha	
BINNEN VERKEERZONE	12,0 ha	10,0 ha	
VERBODEN VAN 10-2-200	12,0 ha	10,0 ha	

Ruimtegebruik, born: Opdrachtgever.

6.9. Huidige grondprijzen Oosterwold

Er worden reeds gronden uitgegeven in Oosterwold. Hiervoor hanteren het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere vaste grondprijzen. In het gebied Oosterwold zijn derhalve transacties van ruwe bouwgrond beschikbaar. Deze reeds gerealiseerde transacties zijn niet meegenomen in de waardering. Immers, onderhavige taxatieopdracht ziet toe op actualisatie van de grondwaarden naar waardepeildatum 1 september 2021.

Hierna worden de huidige grondprijzen bij de verkoop van rijksgronden in het plangebied Oosterwold getoond. Bovenop de grondprijzen dient een initiatiefnemer een exploitatiebijdrage te voldoen. Daarbij is het zo dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken, aanleg van ontsluitingswegen, riolering en nutsvoorzieningen en het maken van afspraken met mede-initiatiefnemers. Ook zal de initiatiefnemer zorgdragen voor de benodigde onderzoeken (archeologie, flora en fauna, sonderingen, bodemonderzoek).

De tabel hierna toont de verkoopprijzen voor de verschillende kaveltypen per 1 januari 2021. De genoemde bedragen zijn de marktwwaarden voor correctie met de aan de gemeente Almere verschuldigde exploitatiebijdrage.



Marktwaares *	Per 1-1-2020	Per 1-1-2021
1. Standaardkavel Wonen	€ 76,18	€ 85,95
2. Standaardkavel Bedrijven	€ 21,25	€ 21,61
3. Standaardkavel Kantoren	€ 26,26	€ 25,03
4. Standaardkavel voorzieningen – maatschappelijk	€ 23,45	€ 24,28
5a. Standaardkavel voorzieningen – commercieel/overig	€ 36,70	€ 32,39
5b. Standaardkavel voorzieningen – supermarkt**	€ 151,47	€ 158,51
6. Landschapskavel**	€ 30,24	€ 31,59
7. Landbouwkavel**	€ 28,89	€ 32,43

* De prijs is exclusief € 0,80 voor de onderzoekskosten archeologie.

** Supermarkt, landschapskavel, landbouwkavel zijn momenteel niet beschikbaar.

Grondprijzen Oosterwold, bron: Maakoosterwold.nl.

47

6.10. Huidige exploitatiebijdrage

De gemeente Almere vraagt naast de bovengenoemde grondprijzen een exploitatiebijdrage. De exploitatiebijdrage is afhankelijk van het kaveltipe, zoals hieronder weergegeven.

Per kaveltipe	Exploitatiebijdrage per m2 perceel (20-05-2020 t/m 21-03-2021)	Exploitatiebijdrage per m2 perceel (vanaf 22-03-2021)
Standaardkavel Wonen	€ 15,22	€ 15,72
Standaardkavel Bedrijven	€ 5,57	€ 5,48
Standaardkavel Kantoren	€ 6,30	€ 5,96
Standaardkavel voorzieningen – maatschappelijk	€ 5,89	€ 5,85
Standaardkavel voorzieningen – commercieel	€ 7,77	€ 6,98
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 24,17	€ 24,79
Landbouwkavel	€ 1,76	€ 1,80
Landschapskavel	€ 3,65	€ 3,77

Exploitatiebijdragen Oosterwold, bron: Maakoosterwold.nl.



De exploitatiebijdragen worden in deze taxatie op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever niet meegenomen als 'kosten'. De exploitatiebijdragen zullen door de opdrachtgever worden geactualiseerd. Opdrachtgever zal na het afronden van de taxatie de gepresenteerde waarden verminderen met de actualiseerde exploitatiebijdragen.

De huidige grondprijzen per januari 2021 inclusief exploitatiebijdragen leiden, uitgaande van een maximale FAR van 0,5, tot de volgende bedragen per m² kavel:

Kaveltype	Grondprijs 2021 exclusief exploitatiebijdrage per m ²	Exploitatiebijdrage per m ²	Grondprijs 2021 inclusief exploitatiebijdrage per m ²
Standaardkavel	€ 70,23	€ 15,72	€ 85,95
Landbouwkavel	€ 30,63	€ 1,80	€ 32,43
Landschapskavel	€ 27,82	€ 3,77	€ 31,59
Bedrijvenkavel	€ 16,13	€ 5,48	€ 21,61
Kantorenkavel	€ 19,07	€ 5,96	€ 25,03
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€ 18,43	€ 5,85	€ 24,28
Voorzieningenkavel commercieel	€ 25,41	€ 6,98	€ 32,39
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 133,72	€ 24,79	€ 158,51

Grondprijzen en exploitatiebijdrage per kaveltype.

6.11. Normatieve berekening Standaardkavel Wonen (huidige grondprijzen)

Uitgaande van een Standaardkavel 'Wonen' van 1.600 m², waar volgens de ontwikkelprincipes van Oosterwold, waarop met een roodkavel van 25% van de totale kavel met een FAR van 0,5 maximaal 200 m² bruto vloer oppervlakte bebouwing mag worden gerealiseerd, resulteert dit in een kavelprijs van € 137.520,-. De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW. Gelet op artikel 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 is de levering van de gronden in het plangebied Oosterwold ook vrijgesteld van BTW. De initiatiefnemer dient dan wel zorg te dragen voor het bouwrijp maken van de kavel, het 'aantakken' op een kavelweg en de realisatie van water en groen.

Hierna wordt een voorbeeldberekening op basis van de huidige grondprijzen en exploitatiebijdrage getoond, zoals die door een initiatiefnemer van een kavel in Oosterwold gemaakt kan worden. Er is in deze berekening rekening gehouden met actuele bouwkosten.



Standaardkavel Wonen - Vrijstaande woning			
Kaveloppervlakte	1.600		
Roodkavel	25%		
Infrastructuur	6,0%		
Water	2,0%		
Groen	7,0%		
Roodkavel oppervlakte	400		
FAR (maximaal)	0,5		
Oppervlakte BVO (m²)	200		
Vormfactor	80%		
Oppervlakte GBO (m²)	160		
			
Grondprijs per m²	€ 70,23	Marktwaaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021	
Exploitatiebijdrage per m²	€ 15,72	Exploitatiebijdrage september 2021	
Totaal per m²	€ 85,95	Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage	
Totaal 1.600 m²	137.520	Bouwkosten	1.400 exclusief BTW per m² BVO
		Bijkomende kosten	30% over bouwkosten
Grondexploitatiekosten	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid
Bouwrijp maken	496	€	25,00 € 12.400
Infrastructuur	96	€	95,00 € 9.120
Water	32	€	30,00 € 960
Groen	112	€	15,00 € 1.680
Onvoorzien	10%	%	24.160 € 2.416
Plankosten	15%	%	26.576 € 3.986
VTU	20%	%	26.576 € 5.315
Totaal			€ 35.878
Totaal per m² roodkavel			€ 90
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%	€ 7.534
Totaal inclusief BTW			€ 43.412
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten			€ 180.932
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning			621.372 inclusief BTW / VON
			3.884 per m² woonoppervlakte

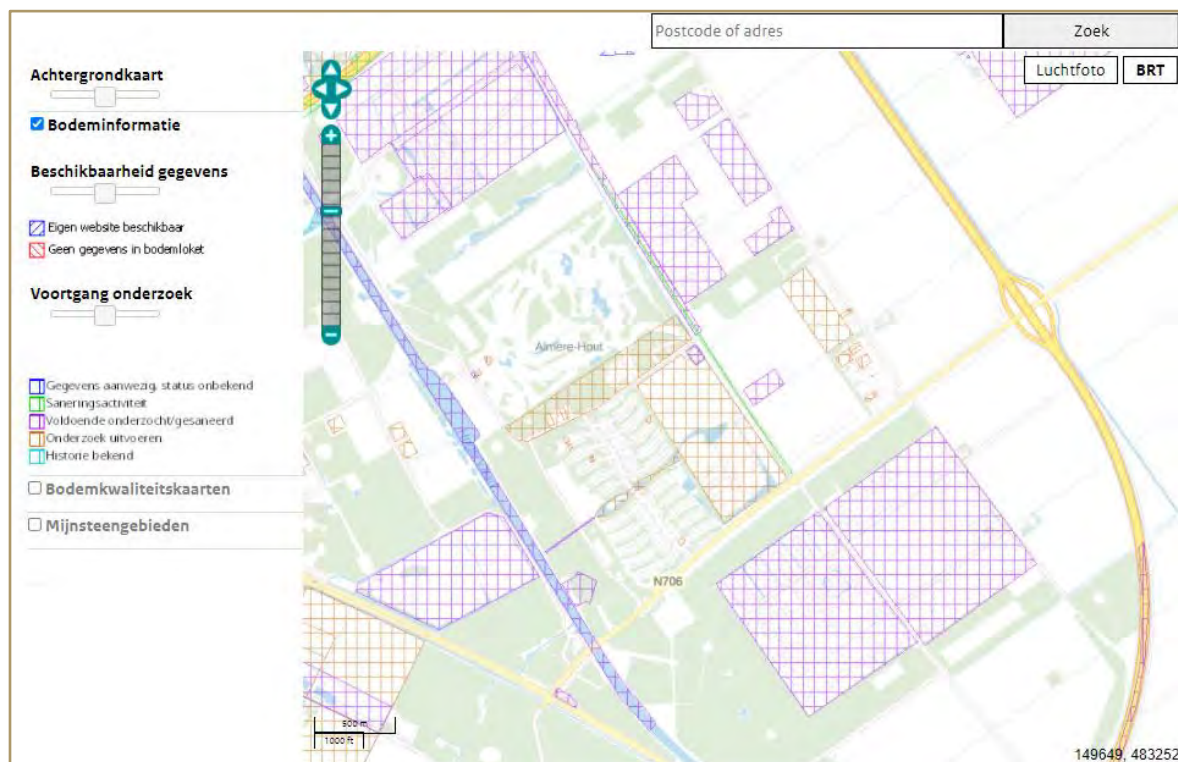
Opzet grond + verwervingskosten + stichtingskosten vrijstaande woning

De voorbeeldberekening resulteert in een kostprijs – vergelijkbare met een VON-prijs van de woning – (inclusief BTW) van circa € 621.500,-. Voor dit bedrag wordt een vrijstaande woning met een woonoppervlakte (GBO) van 160 m² met een garage op een perceel van 1.600 m² gerealiseerd. De geraamde grondexploitatiekosten bedragen circa € 43.400,- inclusief BTW. Wij gaan uit van bouwkosten van € 1.400,- exclusief BTW per m² BVO en bijkomende kosten van 30% over de bouwkosten. De bouwkosten bedragen daarmee € 440.440,- inclusief BTW. Uitgangspunt is dat de woning Bijna Energie Neutraal (BENG) wordt gerealiseerd.

De stichtingskostenopzet varieert per initiatief, afhankelijk van de oppervlakte van de kavel, het oppervlakte dat aan verharding wordt gerealiseerd en het opstal dat gerealiseerd wordt. Voor een 'tiny house' van circa 60 m² BVO is bijvoorbeeld in beginsel veel minder kavel nodig (namelijk 480 m² kavel) dan voor een vrijstaande villa van 250 m² BVO (2.000 m² kavel). Daarnaast kunnen bij projectmatige initiatieven en groepsinitiatieven schaalvoordelen worden behaald, bijvoorbeeld bij het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het bouwrijp maken en het aanleggen van de kavelweg.

6.12. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Bodemloket.nl.

50

De bodemkaart toont aan dat er op een deel van de locatie bodemonderzoek plaats heeft gevonden, zover bekend bij het bodemloket. Bij een deel van de gronden geeft dit geen verdere noodzaak tot onderzoek of sanering. Bij een ander deel van de gronden kan verder onderzoek noodzakelijk zijn.

Wij gaan er in de waardering van uit dat de bodem geschikt is voor het beoogde toekomstig gebruik. Dit sluit aan bij de levering van gronden aan de eindgebruikers. De verkopende partij levert hier een bodemonderzoek bij.

PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater. Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

Voorafgaand aan de levering van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente Almere aan de eindgebruiker(s), zal door het Rijksvastgoedbedrijf en/of de gemeente Almere als grondeigenaar een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

6.13. Asbest

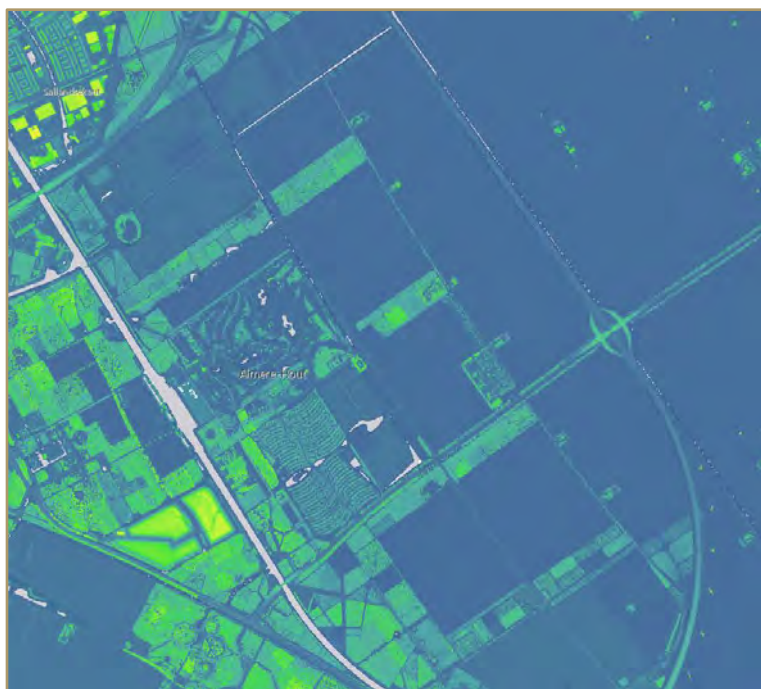
Aanname bij deze taxatie is dat de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen. Voorafgaand aan de levering van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente Almere aan de eindgebruiker(s), zal door het Rijksvastgoedbedrijf



en/of de gemeente Almere als grondeigenaar een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat dit ook een onderzoek naar asbest omvat.

6.14. Actueel Hoogte Bestand Nederland

Wij raadpleegden het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) om de hoogte van de gronden te onderzoeken. Het merendeel van de gronden in Oosterwold heeft een hoogte van - 4,5 meter onder NAP. Deze hoogte komt overeen met de gronden in Almere Hout.



Hoogtekaart. Bron: <http://ahn.arcgisonline.nl/hoogteprofiel/>.

Voor Oosterwold is een advies gegeven voor peilhoogtes van woningen en wegen. In onderstaande tekening is weergegeven wat de advieshoogtes zijn ten opzichte van het NAP.





Bron: Handleiding Vergunningen Oosterwold.



7. Privaatrechtelijke aspecten

7.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

Opdrachtgever leverde een lijst aan met de kadastrale percelen waarop deze taxatie toeziet. Het gaat hierbij om de eigendommen van de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf. In een aantal gevallen gaat het om gedeelten van percelen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie. Deze informatie is aangeleverd door opdrachtgever.





Kadastrale situatie, bron: Kadaster.



Gemeente	Secctie	Nummer	Eigendom
Almere	C	6135	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6133	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5967	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5699	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3031	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6116	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6115	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6117	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6118	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6122	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6374	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6376	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6375	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6377	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6378	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6380	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6379	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6163	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6386	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6387	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6388	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6337	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6313	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6390	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6391	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6335	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3175	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6314	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6202	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6349	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6290	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6292	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6294	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6293	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5706	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	429	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5351	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6259	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6167	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6352	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6355	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6305	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6306	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6307	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6308	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6309	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6310	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6312	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5031	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6357	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6220	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6361	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6362	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6317	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6363	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6298	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6300	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6301	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6302	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6406	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6404	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6405	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6409	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6407	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6408	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

Gemeente	Secctie	Nummer	Eigendom
Almere	C	6410	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3225	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6094	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6224	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6223	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6226	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6225	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3097	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3094	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4103	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	A	916	Gemeente Almere
Almere	C	1152	Gemeente Almere
Almere	C	1069	Gemeente Almere
Almere	C	1096	Gemeente Almere
Almere	C	219	Gemeente Almere
Almere	C	1487	Gemeente Almere
Almere	A	958	Gemeente Almere
Almere	C	3332	Gemeente Almere
Almere	C	3329	Gemeente Almere
Almere	C	1485	Gemeente Almere
Almere	C	5149	Gemeente Almere
Almere	C	5150	Gemeente Almere
Almere	C	3922	Gemeente Almere
Almere	A	519	Gemeente Almere
Almere	C	5308	Gemeente Almere
Almere	C	5307	Gemeente Almere
Almere	C	1079	Gemeente Almere
Almere	C	773	Gemeente Almere
Almere	C	4896	Gemeente Almere
Almere	C	5928	Gemeente Almere
Almere	C	5950	Gemeente Almere
Almere	C	5324	Gemeente Almere
Almere	C	1078	Gemeente Almere
Almere	C	5305	Gemeente Almere
Almere	C	5312	Gemeente Almere
Almere	C	5993	Gemeente Almere
Almere	C	2136	Gemeente Almere
Almere	C	6228	Gemeente Almere
Almere	C	6229	Gemeente Almere
Almere	C	1080	Gemeente Almere
Almere	C	5937	Gemeente Almere
Almere	C	1115	Gemeente Almere
Almere	C	55	Gemeente Almere
Almere	C	230	Gemeente Almere
Almere	C	6132	Gemeente Almere
Almere	C	6128	Gemeente Almere
Almere	C	6126	Gemeente Almere
Almere	C	6333	Gemeente Almere
Almere	C	6332	Gemeente Almere
Almere	C	5935	Gemeente Almere
Almere	C	5934	Gemeente Almere
Almere	C	5939	Gemeente Almere
Almere	C	5327	Gemeente Almere
Almere	C	2135	Gemeente Almere
Almere	C	6242	Gemeente Almere
Almere	C	232	Gemeente Almere
Almere	C	5311	Gemeente Almere
Almere	C	5979	Gemeente Almere
Almere	C	6078	Gemeente Almere
Almere	A	515	Gemeente Almere
Almere	A	622	Gemeente Almere
Almere	A	625	Gemeente Almere
Almere	A	626	Gemeente Almere
Almere	A	1196	Gemeente Almere
Almere	C	6238	Gemeente Almere

Kadastrale situatie, bron: Kadaster.



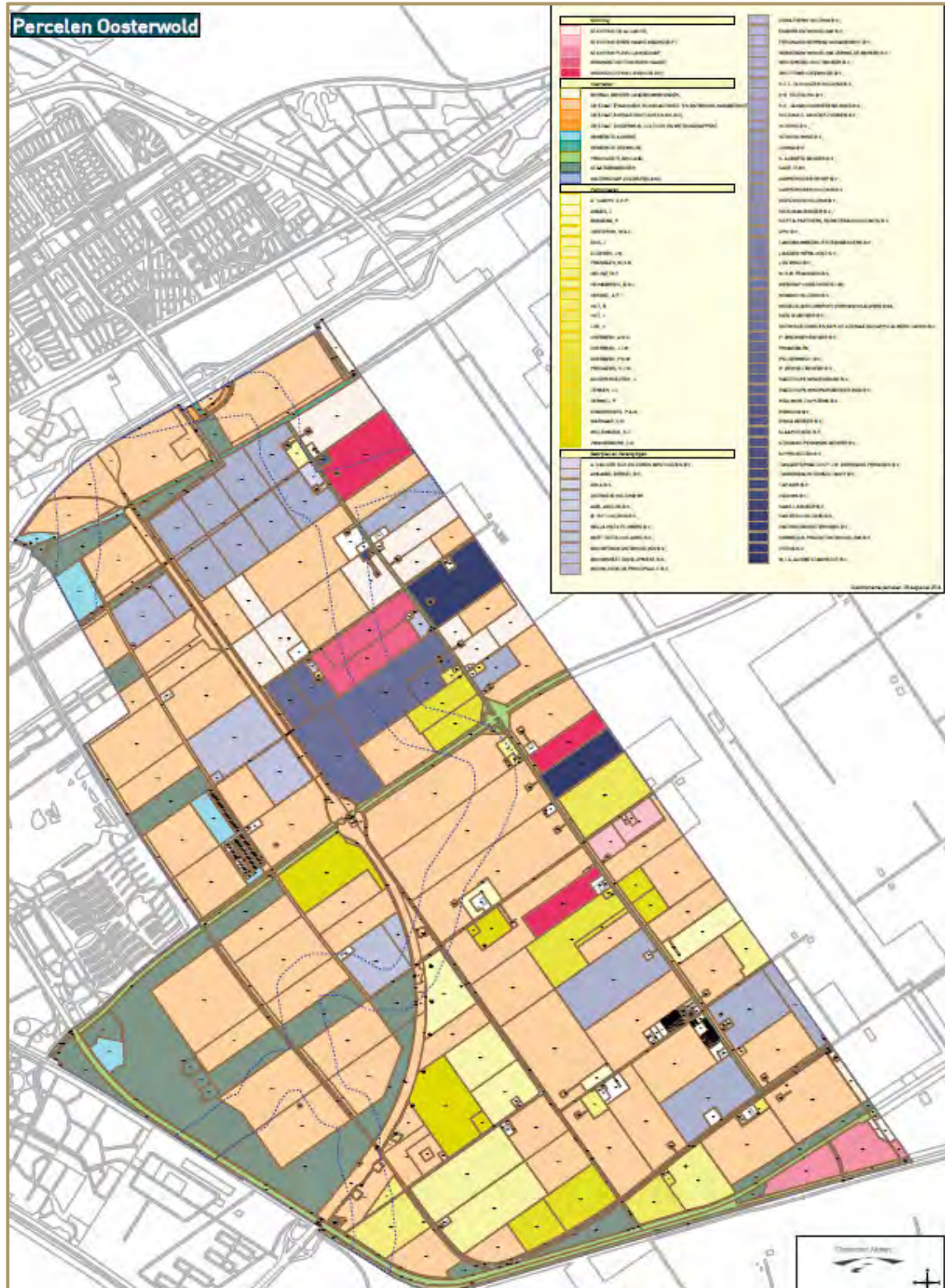
In de kadastrale kaart is het getaxeerde indicatief aangeduid. De resterende, nog niet uitgegeven gronden in het plangebied eerste fase Oosterwold in eigendom van de gemeente Almere en De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) hebben een oppervlakte van circa 148,2 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase). Opdrachtgever heeft aangegeven dat er voor een groot deel van deze gronden reeds anterieure overeenkomsten zijn gesloten met verschillende initiatiefnemers.



Kadastrale kaart, bron: gemeente Almere (bewerkt).



Hierna wordt de eigendommenkaart getoond, waarin de verschillende eigenaren van de kavels in het gebied worden getoond. In de eigendommenkaart zijn de door het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Almere uitgegeven gronden niet verwerkt. Een deel van de gronden is inmiddels in eigendom van (particuliere) eindgebruikers.



Eigendommenkaart Oosterwold.



Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er is beperkte titelrecherche gepleegd waaruit de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen is gebleken. Deze zijn, voor zover na te gaan, niet van waardebeperkende invloed op het getaxeerde. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

7.2. Overeenkomsten bij verkoop door Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Almere

Bij de verkoop van gronden door het Rijksvastgoedbedrijf en/of de gemeente Almere aan eindgebruikers, zullen diverse overeenkomsten worden gesloten:

- Intentieovereenkomst (IO)
- Anterieure overeenkomst (AO, inzake het publieke kostenverhaal)
- Koopovereenkomst

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt 20% van de verschuldigde exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Bij de levering van de gronden bij de notaris wordt de overige 80% van de verschuldigde exploitatiebijdrage betaald. Gelet op het bijzonder uitgangspunt dat de verschuldigde exploitatiebijdrage in deze taxatie niet in mindering wordt gebracht op de getaxeerde waarden, wordt de bovengenoemde betalingsregeling niet meegenomen in deze taxatie.

De door ons getaxeerde waarden zijn dus niet gecorrigeerd voor de verschuldigde exploitatiebijdrage. Daarmee kan gesteld worden dat de getaxeerde waarden inclusief de verschuldigde exploitatiebijdragen zijn.





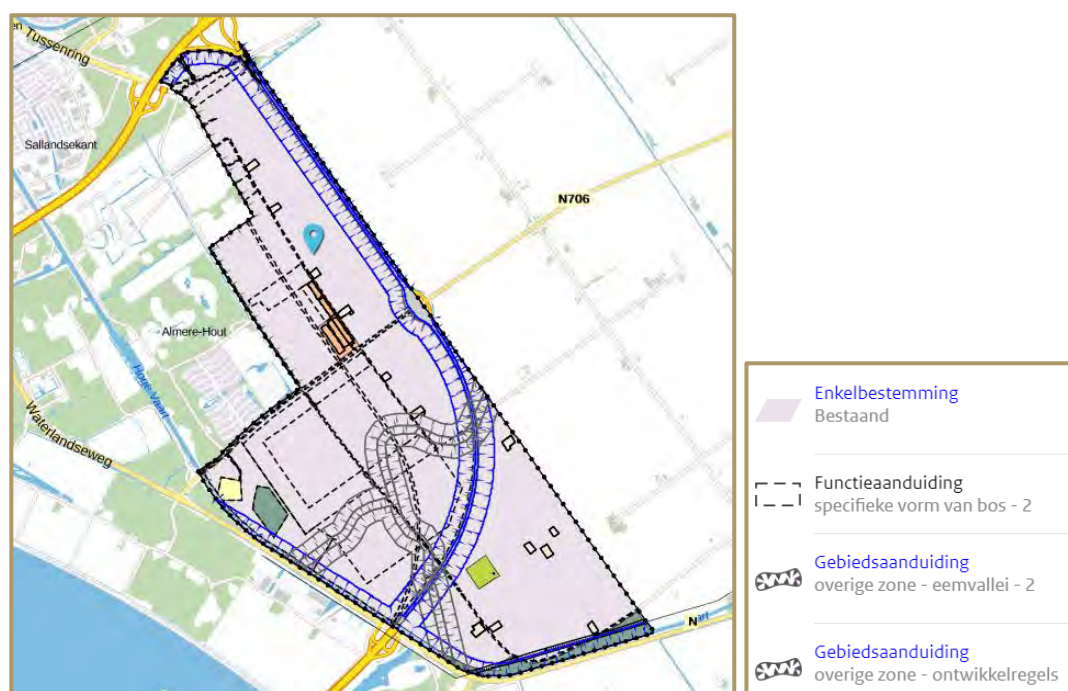
8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Chw Bestemmingsplan Oosterwold

Het getaxeerde ligt deels in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Chw bestemmingsplan Oosterwold
Status	Onherroepelijk
Datum	29 juni 2016
Gemeente	Almere
Enkelbestemming	Bestaand Natuur Recreatie Gemengd – 1 Agrarisch Verkeer
Aanduiding	specifieke vorm van bos – 2 verkeer
Gebiedsaanduiding	Specifieke vorm van bos – 2 Verkeer Overige zone – ontwikkelregels Overige zone - Eemvallei – 1 Overige zone - Eemvallei – 2 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkelregels' mogen de volgende nieuwe functies worden toegevoegd:

- wonen;
- bedrijven tot en met categorie 3.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels met uitzondering van Bevi - inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting;
- kantoren;
- commerciële voorzieningen (winkels en horeca);
- maatschappelijke voorzieningen;
- verblijfsrecreatie;
- extensieve recreatie;
- stadslandbouw⁶;
- groenvoorzieningen;
- natuur;
- wegen en straten;
- paden;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- nuts- en energievoorzieningen;
- combinaties van de hierboven genoemde functies.

De ontwikkelregels gaan in op de samenstelling tussen functies op kavels. Het bestemmingsplan onderscheidt drie typen kavels:

- Standaardkavel
- Landbouwkavel
- Landschapskavel

De verhouding tussen functies in de verschillende kavels is vastgelegd in navolgende tabel:

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / Infra	Maximaal	11,0%	2,0%	2,3%
Groen – natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80,0%
Groen – verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0%

Samenstelling kavel, bron: bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.

Voor de realisatie van het oppervlakte roodkavel geldt een maximum, dat wil zeggen dat niet meer roodkavel mag worden gerealiseerd. Voor het aanbrengen van verharding geldt, dat dit beperkt gerealiseerd mag worden. Voor groen, water en stadslandbouw gelden minimum percentages.

⁶ Stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is van korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend. Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies. Hierdoor zijn nevenfuncties mogelijk, zoals een mini-camping en een speeltuin. Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus.



Ten behoeve van een effectieve samenstelling van de kavel gelden de volgende regels:

- het percentage 'Groen - verspreid' mag worden gerealiseerd als 'Water', waarbij het gezamenlijk percentage 'Groen - verspreid' en 'Water' niet minder mag bedragen dan 9,0% bij standaardkavels, 3,0 % bij landbouwkavels en 3,8% bij landschapskavels;
- bij standaardkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 36% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 25%;
- bij landbouwkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 12% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 7%;
- bij landschapskavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6%.

Het is mogelijk de samenstellingen met verschillende kavels uit te ruilen, zodat de verhouding voor het gehele gebied alsnog gelden. Bij de standaard kavels worden de volgende percentages aangehouden per functie:

Functie	Maximum percentage per functie
Wonen	61,0%
Bedrijven	29,0%
Kantoren	4,5%
Voorzieningen	5,5%
Totaal	100%

Verdeling functies standaardkavel, bron: bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.

Binnen het gehele plangebied gelden de volgende maximale percentages per kaveltype:

Kaveltype	Maximum percentage per kaveltype
Standaard kavel	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%
Totaal	100,0%

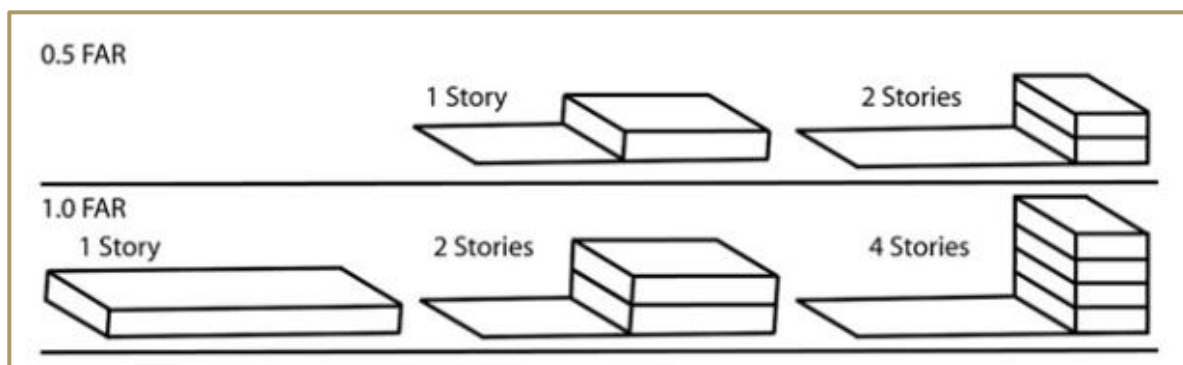
Verdeling totaal gebied in kavels, bron: bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.

Het 'Roodkavel' is het deel van de kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht. Dit kan bestaan uit woningen, bedrijfsruimte, winkels, kantoren en voorzieningen. Binnen bepaalde delen van het gebied zijn roodkavels niet toegestaan:

- De gronden met de aanduiding 'Bos'
- De gronden met de aanduiding 'spoorverkeer (sve)' (reservering Stichtse Lijn)
- De gronden binnen de aanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2' worden de kavels uitsluitend ingericht als landschapskavel. Binnen de aanduiding 'overige zone - Eemvallei 1' zijn roodkavels niet toegestaan en hebben de landschapskavels een minimale breedte van 150 meter.



De bebouwingsdichtheid wordt geregeld via een Floor Area Ratio (FAR). Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum FAR 0,5. De FAR is de verhouding tussen het oppervlakte BVO aan bebouwing en het kaveloppervlakte. Navolgend figuur geeft weer hoe de FAR werkt:

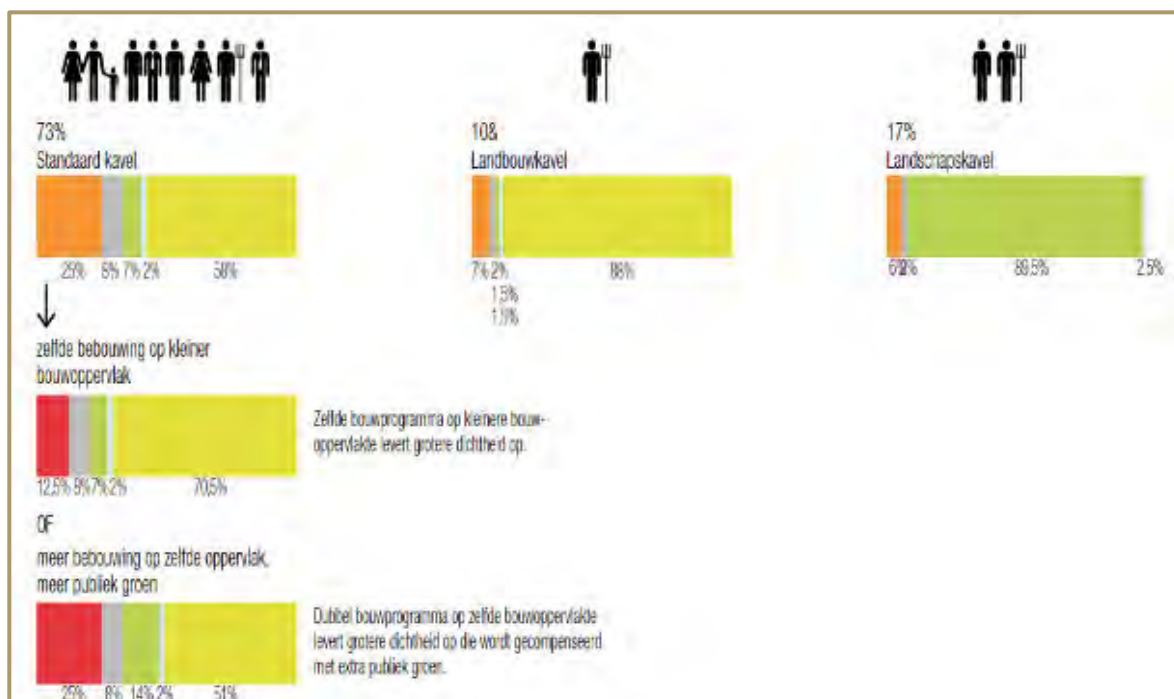


Bron: bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.

Bij een verdubbeling van de Floor Area Ratio (FAR) van 0,5 naar 1,0 gelden de volgende regels:

- de extra oppervlakte 1:1 wordt gecompenseerd op een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven floor area ratio.
- het realiseren van een hogere dichtheid op het bebouwbare oppervlak wordt gecompenseerd door een verdubbeling van de bijdrage aan de ontwikkeling van 'Groen - verspreid' op de kavel (14% in plaats van 7%);
- de samengestelde kavel voldoet aan de overige in voorgeschreven kavelsamenstelling.

Navolgende figuur geeft dit schematisch weer.



FAR, bron: bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold' kunnen in de omgevingsvergunning ten aanzien van de kavelsamenstelling de volgende voorwaarden worden opgenomen:



- Dat het voorgeschreven percentage 'Groen - verspreid' zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel bevindt;
- Dat alle buitenranden van de kavel openbaar toegankelijk worden ingericht en in stand worden gehouden met een minimale breedte van 2 meter;
- Dat het 'Roodkavel' niet wordt opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld wordt gerealiseerd;
- Dat de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting aansluit op, en doorgang biedt aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
- Dat het voorgeschreven percentage 'Water' wordt gerealiseerd in aansluiting op, dan wel in verbinding met, bestaande waterlopen en/of waterberging;
- Dat het roodkavel bij landbouwkavels voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsbebouwing bestaat.

8.2. Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e deel herziening ontwerp d.d. 2-7-2021

Per 2 juli 2021 is een ontwerp bestemmingplan opgesteld 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e deel herziening ontwerp'.



Verbeelding ontwerp bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

8.3. Wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold d.d. 18-3-2021

Per 18 maart 2021 is er een wijzigingsplan opgesteld 'Chw bestemmingsplan Oosterwold'.



Verbeelding wijzigingsplan bestemmingsplan Chw Oosterwold, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

8.4. Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning

Ter plaatse geldt het Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen over woningsplitsing en verkamering van woningen in de gehele gemeente Almere.

8.5. Parapluherziening parkeren (ontwerpbestemmingsplan)

Ter plaatse geldt het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren'. Dit bestemmingsplan is op 17 december 2020 onherroepelijk vastgesteld. Bij aanvragen omgevingsvergunning wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen 2019 van de gemeente Almere.

8.6. Voorbereidingsbesluit supermarkten Oosterwold

Op 2 juli 2020 is een voorbereidingsbesluit genomen ten aanzien van supermarkten in Oosterwold. Er wordt een bestemmingsplan voorbereid. Het is verboden om het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen of laten wijzigen ten behoeve van een supermarkt. Onder een supermarkt wordt verstaan detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van tenminste 500 m² winkelvloeroppervlak en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levens- en genotmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door klanten.

Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat realisatie van de initiatieven voor supermarkten in Oosterwold kunnen leiden tot een ontwrichting van de fijnmazige supermarktstructuur in Almere Hout en deels in Almere Buiten. Een voorbereidingsbesluit voorkomt dit en geeft de tijd om samen met de partners in Oosterwold een goede regeling te bedenken voor supermarkten in Oosterwold.

8.7. Inpassingsplan Windpark Zeewolde

Windpark Zeewolde is een initiatief van de Windvereniging Zeewolde voor de realisatie van een windpark in het zuidelijk deel van Flevoland. Het windpark moet een omvang krijgen van 300 MW. Gekoppeld aan de realisatie van een nieuw windpark is de sanering van de bestaande windmolens. Door oude windmolens te vervangen door nieuwe (grotere) windmolens kan met minder windmolens meer duurzame energie worden geproduceerd.



Inpassingsplan	
Naam	Windpark Zeewolde
Status	Vastgesteld
Datum	2 maart 2018
Overheid	Rijksoverheid
Enkelbestemming	Bedrijf - Windturbinepark
Functieaanduiding	Functieaanduiding agrarisch
Gebiedsaanduiding	Overige zone - windparkinfrastructuur 1
	Veiligheidszone – windturbine
	Overige zone - ontwikkelregels

Hierna wordt de verbeelding van het inpassingsplan getoond.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de 'overige zone – ontwikkelregels', die op het getaxeerde van toepassing zijn, geldt dat bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient te worden vermeden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij om te voldoen aan de geluidsnormen voor windturbinegeluid bij één of meerdere windturbines maatregelen moeten worden getroffen. Voorts geldt dat bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen vermeden dient te worden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij om te voldoen aan de normen voor slagschaduw bij één of meerdere windturbines maatregelen moeten worden getroffen.



8.8. Slagschaduw windturbines

Slagschaduw

De aanwezige windturbines in het gebied Oosterwold zorgen voor slagschaduw, vooral bij een laagstaande zon. De schaduw wordt dan langer en bereikt ook huizen die verder weg staan. In de milieuwetgeving zijn voorschriften opgenomen om hinder door slagschaduw te beperken. In de Activiteitenregeling milieubeheer (Activiteitenbesluit) staat hoe vaak en hoe lang per dag de slagschaduw van een windturbine een woning mag raken. Slagschaduw geldt voor de volgende gevoelige bestemmingen:

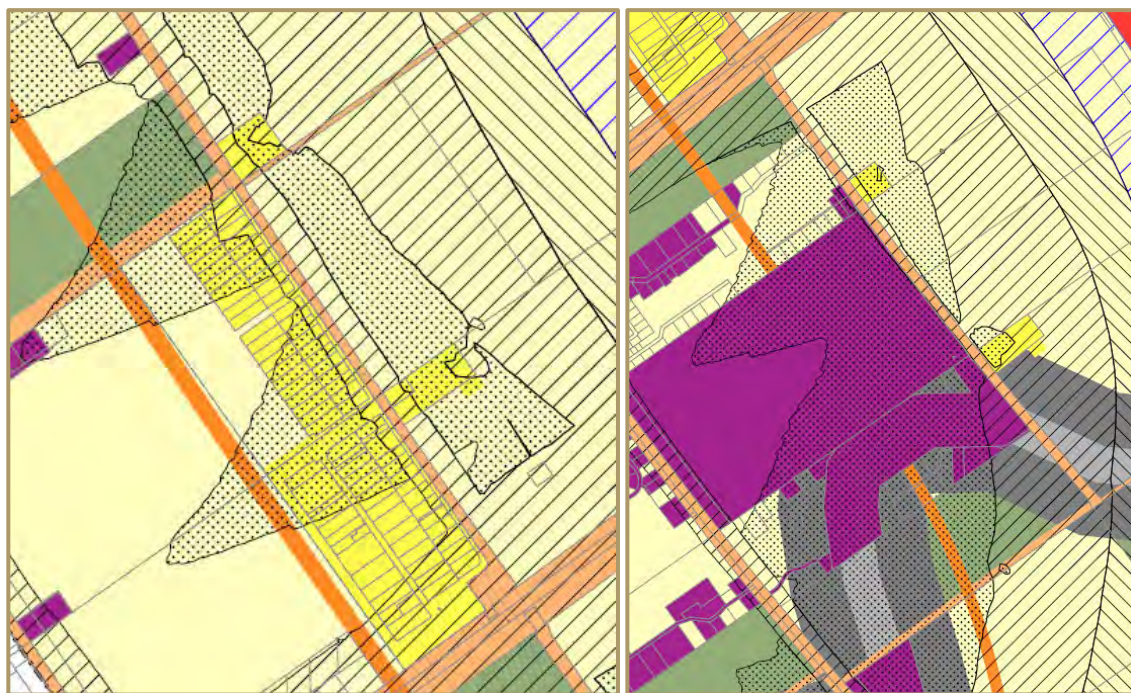
- Woningen, Onderwijsgebouwen, Ziekenhuizen en verpleeghuizen, Verzorgingstehuizen, Psychiatrische inrichtingen en Kinderdagverblijven.

Heeft een woning een gevel met ramen, dan mag maximaal 17 dagen per jaar slagschaduw op de gevel vallen, gedurende maximaal 20 minuten per dag. Bewolkte dagen hoeven niet te worden meegerekend. In de rechtspraak wordt vaak een maximale duur van 6 uur gehanteerd (bron: RVO).

Windmolens die relatief dicht bij woningen staan en de norm kunnen overschrijden, moeten een automatische stilstandvoorziening hebben. De windmolens worden dan automatisch stilgezet, zodra ze de afgesproken norm voor slagschaduw overschrijden. Zo blijft de duur van de hinder binnen de norm.

Opdrachtgever leverde een kaart aan waaruit de slagschaduw blijkt. In enkele gevallen in het plangebied Oosterwold zijn bestaande woningen aanwezig, bijvoorbeeld aan de Prielvogelweg en Paradijsvogelweg. Deze bestaande woningen zijn vanaf 1995 gebouwd. Uitgangspunt voor deze woningen is dat de windmolens automatisch worden stilgezet wanneer de norm van 17 dagen per jaar wordt overschreden.

Voor nieuwe woningen in een gebied waar nog geen bestaande woningen waren, geldt dat de woningen moeten worden uitgevoerd met een blinde gevel (zonder ramen).



Slagschaduw bestaande woningen (links) en slagschaduw nieuwe woningen (rechts), bron: Ruimtelijke plannen.



Ontwerp beleidsregels slagschaduw

In Oosterwold is sprake van meer (rijks)ambities op hetzelfde grondgebied. De organische gebiedsontwikkeling Oosterwold, de luchthaven Lelystad en het windpark Zeewolde. Eén van de afspraken tussen de betrokken besturen is dat er wordt ingezet om zowel de woningbouw in het gebied als de energieopwekking zo maximaal mogelijk te realiseren. Het Rijk heeft daarom besloten om, vooruitlopend op de Omgevingswet, Almere al de ruimte te geven om eigen beleid vast te stellen zodat deze twee ambities samen kunnen worden gerealiseerd.

De huidige regelgeving is gebaseerd op voortschrijdend inzicht als gevolg van jurisprudentie en kent als maatregel alleen het stilzetten van de windmolens bij overschrijding van de slagschaduw norm. De nu voorgestelde beleidsregel gaat uit van zo maximaal mogelijk faciliteren van de woningbouw zonder dat de molens stil hoeven te worden gezet. Daarbij is niet meer uitgegaan van de normering op basis van jurisprudentie, maar het uitgangspunt wordt wetenschappelijk onderzoek dat zich richt op de gezondheid van de bewoners.

Als gevolg van deze beleidsregel zullen er daarom eerder dan bij de huidige regels maatregelen moeten worden genomen aan de woning. Echter door het toevoegen van een groot palet aan maatregelen kan er meer woningbouw plaatsvinden. De reikwijdte van de beleidsregel beslaat alleen het gedeelte van het gebied Oosterwold dat binnen het grondgebied van de gemeente Almere valt en aangeduid wordt als fase 1 van de ontwikkeling Oosterwold.

Uitgangspunt in taxatie

Uitgangspunt is dat slagschaduw door windturbines geen invloed heeft op de waarde van de woningen in het gebied Oosterwold. Er kunnen immers, mits de bouwwetgeving het toestaat, met hedendaagse domoticasystemen gemakkelijk maatregelen genomen worden om slagschaduwhinder in de woning te verminderen dan wel te voorkomen, bijvoorbeeld met automatische shutters of automatische rolluiken.

Gelet op de vrijheid van bouwen binnen het plangebied Oosterwold qua locatiekeuze, plaats en oriëntatie van de woning, kunnen slimme oplossingen gecreëerd worden om slagschaduwhinder te verminderen. Daarnaast kunnen bomen (van voldoende grootte) aangeplant worden om slagschaduwhinder te voorkomen. Ook kunnen bepaalde functies, zoals kantoren of bedrijven, voor een barrière zorgen, waardoor het niet noodzakelijk is een blinde gevel te realiseren.

8.9. Land Goed voor Initiatieven

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is de visie 'Land Goed voor initiatieven' opgesteld. Hierna wordt een uitsnede van de visie weergegeven.





Overzicht Land Goed voor Initiatieven.

8.10. Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold

Op 27 juni 2013 en 4 juli 2013 en stelden de gemeenten Zeewolde en Almere de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold vast. In deze structuurvisie zijn de ontwikkelingsprincipes van Oosterwold opgenomen en wordt de richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied op hoofdlijnen gegeven. De structuurvisie gaat in op het programma en ruimtegebruik in Oosterwold.

De visie die voor Oosterwold wordt beschreven is dat van een groen woon- en werkgebied met 'nevelige' bebouwing van een lage dichtheid. Benadrukt wordt dat er geen eindbeeld wordt vastgelegd, maar aan de hand van de visie voor het gebied dit op een organische manier tot stand moet komen.

De gronden Oosterwold (alle fasen) hebben een gezamenlijk oppervlakte van 3.646 hectare, welke wordt onderverdeeld in Standaardkavel, Landbouwkavel, Landschapskavel, Bedrijvenkavel, Kantorenkavel en Voorzieningenkavel. Hierna wordt het ruimtegebruik volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold getoond.





Ruimtegebruik Oosterwold totaal	Totaal	Standaard kavel	Landbouw kavel	Landschaps kavel	Bedrijven kavel	Kantoren kavel	Voorzieningen kavel
Oppervlakte (hectare)	3.646	1.941	370	615	540	80	100
Aandeel	100%	53,24%	10,15%	16,87%	14,81%	2,19%	2,74%
Rode functies	729,0	486	26	37	135	20	25
% rode functies	20%	25,0%	7,0%	6,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Infrastructuur	232,3	154	7	14	43	6	8
% Infrastructuur	6,4%	7,9%	1,9%	2,3%	8,0%	8,0%	8,0%
Groen – bestaand bos	290,0	0	0	290	0	0	0
% Groen – bestaand bos	8,0%	0,0%	0,0%	47,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – Eemvallei	250,3	0	0	250,3	0	0	0
% Eemvallei	6,9%	0,0%	0,0%	40,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – verspreid	201,6	136	6	9	38	5,6	7
% Groen – verspreid	5,5%	7,0%	1,6%	1,5%	7,0%	7,0%	7,0%
Water	73,6	39	6	14	11	1,6	2
% Water	2,0%	2,0%	1,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Landbouw	1.868,4	1126	325	0	313	46,4	58
% Landbouw	51,2%	58,0%	87,8%	0,0%	58,0%	58,0%	58,0%

Ruimtegebruik intergemeentelijke structuurvisie, bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.

Programma Oosterwold totaal	Totaal	Standaard kavel (wonen)	Landbouw kavel (wonen)	Landschaps kavel (wonen)	Bedrijfs kavel (niet wonen)	Kantoren kavel (niet wonen)	Voorzieningen kavel (niet wonen)
Aantal woningen	15.000	14.330	265	405	-	-	-
Type		30% modaal inkomen	30% modaal inkomen	30% modaal inkomen			
Oppervlakte (in hectaren)	3.647	1.942	370	615	540	80	100
Uitgeefbaar oppervlakte rode functies	729	486	26	37	135	20	25
Aandeel uitgeefbaar rode functies	20,0%	25,0%	7,0%	6,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Aandeel agrarische gronden	80,0%	75,0%	93,0%	94,0%	75,0%	75,0%	75,0%

Programma intergemeentelijke structuurvisie, bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.

In totaal zijn in het gehele plangebied Oosterwold 14.330 woningen gepland op 486 hectare standaardkavel Wonen. Bij het standaardkavel Wonen geldt een maximale FAR van 0,5. Dit betekent dat op de standaardkavel Wonen maximaal in totaal 2.430.000 m² BVO gerealiseerd mag worden. Dit leidt op de Standaardkavel Wonen tot een gemiddeld woonoppervlakte van 169,57 m² BVO per woning.

Op de Landbouwkavel is in het gehele plangebied Oosterwold in totaal 26 hectare roodkavel gepland. Hier mag, uitgaande van een FAR van 0,5, maximaal 130.000 m² BVO worden gerealiseerd. Op de landbouwkavel staan 370 woningen gepland. Dit leidt op de Landbouwkavel tot een gemiddeld woonoppervlakte van 351 m² BVO per woning.

Op de Landschapskavel is in het gehele plangebied Oosterwold 37 hectare aan roodfuncties voorzien. Hier mag, uitgaande van een FAR van 0,5, maximaal 185.000 m² BVO worden gerealiseerd. Op de landschapskavel staan 405 woningen gepland, dit leidt voor de Landschapskavel tot een gemiddeld woonoppervlakte van 456 m² BVO per woning.



	Totaal	Standaard kavel (wonen)	Landbouw kavel (wonen)	Landschaps kavel (wonen)
Aantal woningen	15.000	14.330	265	405
uitgeefbaar oppervlakte roodkavel	5.490.506	4.861.333	260.071	369.101
FAR maximaal	0,50	0,50	0,50	0,50
BVO (m²)	2.745.253	2.430.667	130.036	184.551
m² BVO per woning	183,0	169,6	490,7	455,7

Oppervlakte woningen, bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.

In totaal gaat het voor het gebied met een oppervlakte van 3.646 hectare om de volgende verdeling:

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	729,0	20%
Infrastructuur	232,3	6%
Groen – Bestaand bos	290,0	8%
Groen – Eemvallei	250,3	7%
Groen – Verspreid	201,6	6%
Water	73,6	2%
Landbouw	1.868,4	51%
Totaal	3.646,0	100,0%

Totale verdeling functies.

8.11. Wet voorkeursrecht gemeenten

Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

De gronden die deel uitmaken van het getaxeerde zijn reeds in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere. Tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere zijn afspraken gemaakt. Het is vanuit dat oogpunt niet nodig om een voorkeursrecht op de gronden te vestigen.

8.12. Monumentale status

Het kadaster vermeldt voor enkele percelen een monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Het gaat om de volgende percelen:

- Gemeente Almere, sectie C, perceelnummer 1089
- Gemeente Almere, sectie C, perceelnummer 483
- Gemeente Almere, sectie C, perceelnummer 1045

Bij de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, perceelnummers 1089 en 483 gaat het om een terrein met daarin het wrak van een vissersschip (waterschip) uit het midden van de 16e eeuw. Het gaat om een rijksmonument. Het monument is opgenomen in het Monumentenregister onder nummer 528012.

Bij het perceel kadastraal gemeente Almere, sectie C, perceelnummer 1045 gaat het eveneens om een terrein met daarin het wrak van een vissersschip (waterschip) uit de eerste helft van de 16e eeuw. Het gaat om een rijksmonument. Het monument is opgenomen in het Monumentenregister onder nummer 528013.



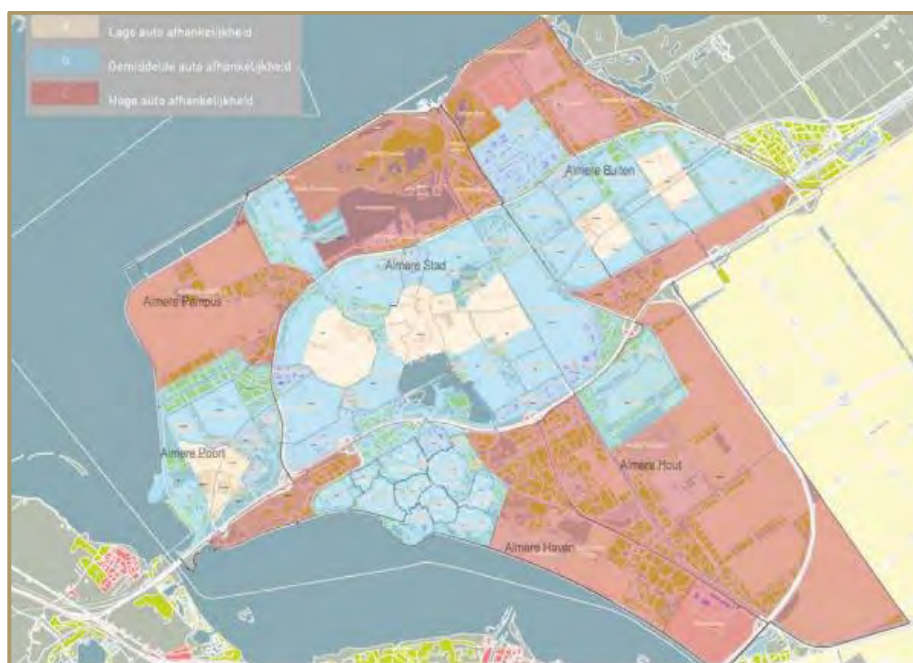
8.13. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

8.14. Parkeernormen

Uitgangspunt is dat parkeren in het gebied op eigen terrein plaats bij de woningen vindt. Gelet op de bebouwingsdichtheid (FAR of FSI van maximaal 0,5), lijkt dit goed mogelijk. Wel wordt een maximum gesteld aan het te verharde oppervlakte van de totale kavel. Voor de Standaardkavel Wonen, Bedrijvenkavel, Kantorenkavel en Voorzieningenkavel betreft het maximum 11%. Voor de Landschapskavel gaat het om 2,3% en de Landbouwkavel om maximaal 1,9%.

Voor de gemeente Almere is een ontwerpbestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren' opgesteld. Hierin is bepaald dat moet worden voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2019'. In de Nota Parkeernormen 2019 d.d. 4 juli 2019 worden de volgende gebieden onderscheiden:



Gebiedsindeling parkeernormen Almere, bron: Nota Parkeernormen 2019.

Oosterwold is gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'Hoge auto afhankelijkheid' (Zone C). Hierna worden de parkeernormen voor woningen getoond.



Parkeernormen Almere (in aantal parkeerplaatsen) juni 2019				Gemeente Almere			AUTO			FIETS		
	Type woning	Oppervlakte (gbo)		Eenheid			Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
		van	tot				Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal
grondgebonden	Koop, duur	> 120 m ²		per woning			1,5	1,9	2,2	Normen conform Bouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen		
grondgebonden	Koop, middelduur	90 m ² - 120 m ²		per woning			1,4	1,8	2,1			
grondgebonden	Koop, goedkoop	< 90 m ²		per woning			1,2	1,4	1,6			
grondgebonden	Huur, duur	> 120 m ²		per woning			1,3	1,7	1,9			
grondgebonden	Huur, middelduur	< 120 m ²		per woning			1,0	1,4	1,7			
grondgebonden	Huur, sociale huur			per woning			0,9	1,1	1,3			
niet-grondgebonden	Koop, duur	> 90 m ²		per woning			1,4	1,8	2,1			
niet-grondgebonden	Koop, middelduur	60 m ² - 90 m ²		per woning			1,3	1,7	2,0			
niet-grondgebonden	Koop, goedkoop	< 60 m ²		per woning			1,1	1,3	1,5			
niet-grondgebonden	Huur, duur	> 90 m ²		per woning			1,2	1,6	1,8			
niet-grondgebonden	Huur, middelduur	< 90 m ²		per woning			0,9	1,3	1,6			
niet-grondgebonden	Huur, sociale huur			per woning			0,8	1,0	1,2			
overig	1 kamer appartement (zelfstandig)	< 40 m ²		per woning			0,6	0,8	1,0			
overig	Kamerverhuur	< 40 m ²		per kamer			0,3	0,7	0,8			
overig	Aanleunwoning, serviceflat, zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening			per woning			0,5	1,1	1,2			
overig	Zorgwoning (t.b.v. bezoek en personeel)			per woning			0,5	0,5	0,5			
grondgebonden	Tiny houses	< 50 m ²		per woning			0,4	0,6	0,7			
Werken	Functie			Eenheid			Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal
	Kantoor zonder baliefunctie			100 m ² bvo			1,1	1,9	2,5	2,9	2,0	1,5
	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)			100 m ² bvo			1,5	2,3	3,5	2,9	2,0	1,5
	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief			100 m ² bvo			1,3	1,9	2,3			
	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief			100 m ² bvo			0,6	0,8	1,0			
	Bedrijfsverzamelgebouw			100 m ² bvo			1,3	2,8	3,0	2,9	2,0	1,5

Parkeernormen wonen, bron: Nota Parkeernormen 2019.

Uitgangspunt binnen deze taxatie is dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

8.15. Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend; ook wel het Verdrag van Malta of Valletta genoemd, naar het eiland en de plaats waar het is ondertekend. Het Verdrag is in 1998 geratificeerd en op 1 september 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) geïmplementeerd. Op grond van de Wamz zijn overheden onder andere bij bodemingrepen verplicht rekening moeten houden met het behoud van archeologische waarden. Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale Erfgoedwet. Initiatiefnemers zullen een archeologisch onderzoek moeten laten uitvoeren door een ter zake deskundig en gecertificeerd bureau.

Uit raadpleging van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK) maken wij op dat een deel van de gronden een lage, middelhoge en hoge trefkans op archeologische vondsten heeft. Daarnaast is een deel van de gronden aangewezen als archeologisch monument. Navolgend figuur geeft de uitsnede uit AMK en IKAW weer.



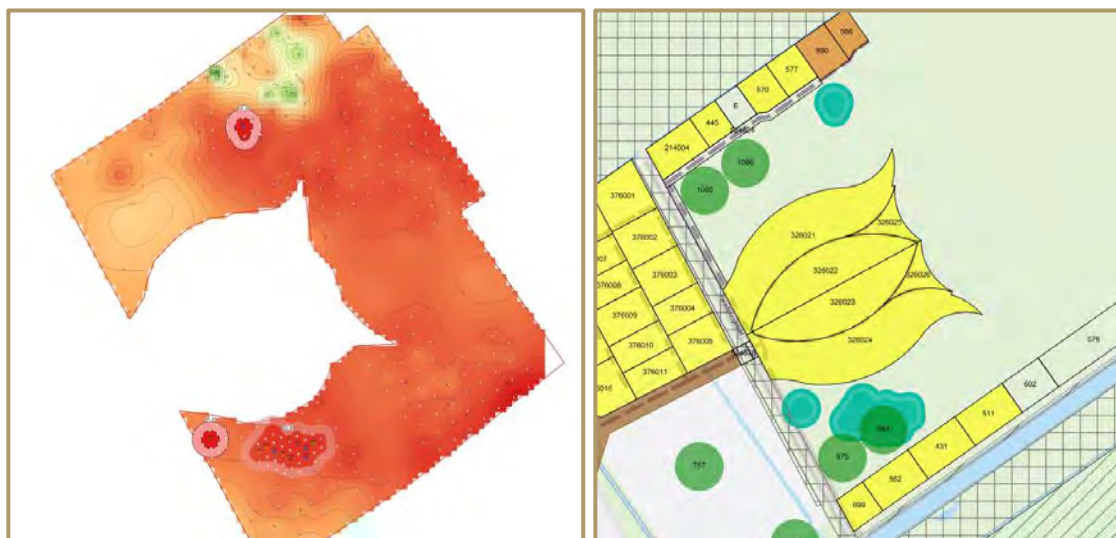
AMK en IKA3. Bron: <http://archeologiein nederland.nl/bronnen-en-kaarten/amk-en-ikaw>.

Hierna wordt een uitsnede van de beleidskaart archeologie van de gemeente Almere getoond. De meeste gronden in het plangebied Oosterwold hebben een vrijstelling bij een oppervlakte van 500 m² wanneer werkzaamheden tot maximaal 1,5 meter diep plaats vinden (licht groen). Voor ander deel van het plangebied geldt dat geen regels gelden (grijs). De locaties met een roze en rode kleur kennen een zwaarder regime als het gaat om archeologie.

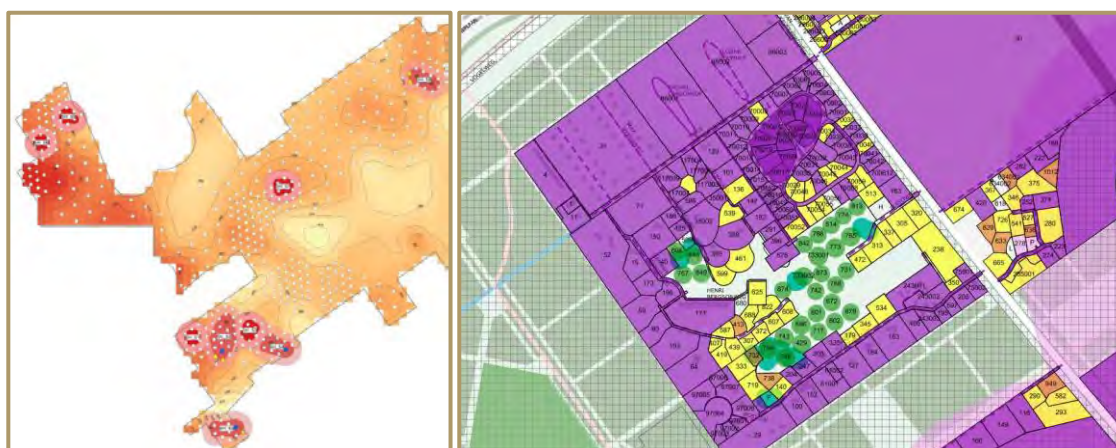


Beleidskaart archeologie, Bron: gemeente Almere.

Door de gemeente Almere is daarnaast archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden enkele voorbeelden van archeologische onderzoekskaarten getoond. In de voorbeelden worden archeologische vindplaatsen ingepast in het ontwerp. Dat wil zeggen dat op of nabij de archeologische vindplaatsen geen bebouwing wordt gerealiseerd.



Archeologisch onderzoek, bron: gemeente Almere.



Archeologisch onderzoek, bron: gemeente Almere.

Een archeologische vondst mag, gelet op het bepaalde in de Erfgoedwet en het archeologiebeleid van de gemeente Almere (Archeologienota 2016), niet verstoord worden. Gelet op het feit dat bij een Standaardkavel slechts 25% wordt aangemerkt als 'roodkavel', waarvan de footprint vervolgens voor maximaal 50% bebouwd wordt en daarmee voldoende ruimte (75%) overblijft dat grotendeels onbebouwd en/of onverhard blijft, is het uitgangspunt dat het aspect archeologie geen effect heeft op de waarde van het getaxeerde.

De initiatiefnemers hadden de keuze om het archeologisch onderzoek collectief uit laten voeren. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd. De bijdrage aan het collectieve archeologische onderzoek bedroeg € 0,80 per m² (bron: <https://maakoosterwold.nl/wat-kost-een-kavel/>).

8.16. Vergunningsvrij bouwen

Initiatiefnemers in Oosterwold hebben de mogelijkheid om vergunningsvrij (bij) te bouwen⁷. In onderstaande voorbeelden (zie illustratie onderaan de pagina) zijn twee situaties weergegeven, een met een bijbehorend bouwwerk achter de woning en een met het bijbehorend bouwwerk voor de woning.

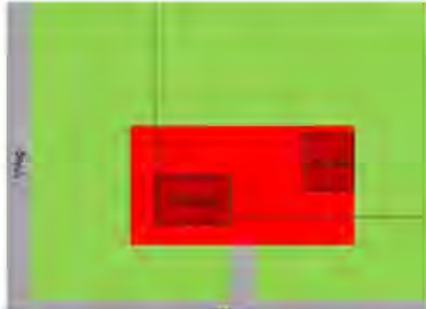
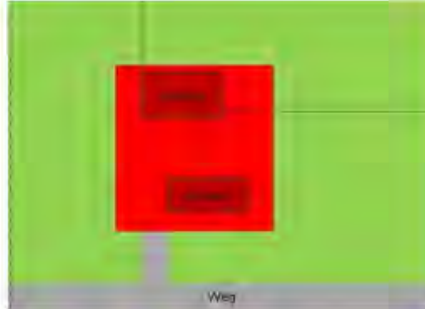
⁷ <https://maakoosterwold.nl/vergunningvrij-bouwen-is-niet-regelvrij-oosterwold/>



Uitgangspunten bij de voorbeelden:

- Kavels: 1.600 m²;
- Roodkavel: 400 m²;
- Woning: 150 m² (BVO);
- Schuur: 50 m² (BVO);
- BVO maximaal (op basis van FAR 0,5): 200 m².

Hierna worden enkele voorbeelden getoond van vergunningsvrije situaties in Oosterwold.

Voorbeeld 1: Het achtererfgebied beslaat bijna het gehele roodkavel, +/- 300 m² groot. Het bebouwingsgebied bij deze woning is de oppervlakte van het achtererfgebied binnen het roodkavel – de oppervlakte van de oorspronkelijke woning = 300 m² - 120 m² = 180 m². Op grond van artikel 2 van bijlage II Bor: bij een bebouwingsgebied tussen de 100 en 300 m²: 50 m² + 20% van de oppervlakte groter dan 100 m². In dit geval mag er in totaal vergunningsvrij gerealiseerd worden: 50 m² + 20% van 50 m² = 60 m². De schuur is in totaal 50 m² en kan dus op basis van artikel 2 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht vergunningsvrij gerealiseerd worden.	Voorbeeld 2: De schuur staat in dit geval voor de woning en dus ook buiten het achtererfgebied. In deze situatie is de schuur niet vergunningsvrij en moet je deze meenemen in de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval wordt de schuur ook getoetst aan het bestemmingsplan en wordt deze meegeteld in de berekening van het BVO. Daarnaast zijn er nog mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Omdat de schuur buiten het achtererfgebied staat, hoeft deze niet meegenomen te worden in de berekening van de totale mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen.
	

Bron: <https://www.almere.nl/wonen/bouwen-en-verbouwen/vergunningen-toezicht-handhaving/vergunningen-oosterwold/vergunningsvrij-niet-regelvrij-in-oosterwold/> / Handleiding Vergunningen Oosterwold.

Wanneer ervoor gekozen wordt om een bijbehorend bouwwerk op het roodkavel, maar voor de woning te plaatsen dan is dit nog steeds mogelijk, echter niet vergunningsvrij. Er dient dan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunning moet o.a. getoetst worden aan het bestemmingsplan waarbij dus ook de FAR beoordeeld moet worden.

Wanneer de gronden zijn verworven en de woning op basis van de omgevingsvergunning is gerealiseerd, kan een initiatiefnemer vergunningsvrij bijbouwen op het achtererfgebied. Omdat sprake is van vergunningsvrij bouwen en geen toetsing plaats vindt, telt dit oppervlakte niet mee bij de maximale BVO's op grond van het FAR van maximaal 0,5.



Zo kan op grond van artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het achtererfgebied een zogenaamd 'bijbehorend bouwwerk' gerealiseerd worden. Binnen een afstand van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw mag dit bijbehorend bouwwerk niet hoger zijn dan 5 meter (of de maximale hoogte van het hoofdgebouw). Het bijbehorend bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Denk hierbij aan de uitbouw van een serre (met een diepte van maximaal 4 meter), plantenkas of een garage. Het bij te bouwen oppervlakte is afhankelijk van het bebouwingsgebied. De tabel hierna toont welk oppervlakte gerealiseerd mag worden. Deze informatie is afkomstig van de brochure van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

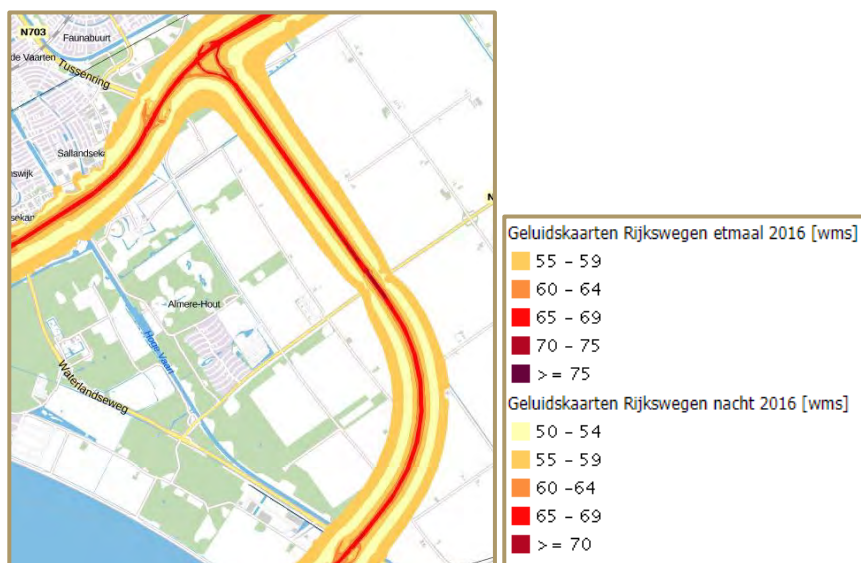
Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bouwen:	Plus:
kleiner of gelijk aan 100 m ²	de helft van dat bebouwingsgebied	-
groter dan 100 m ² en kleiner of gelijk aan 300 m ²	50 m ²	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m ²
groter dan 300 m ²	90 m ²	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van 150 m ² .

Maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken: 40 m² Bebouwingsgebied: 80 m²	Maximaal toelaatbare oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken: 96 m² Bebouwingsgebied: 360 m²
--	---

Bron: Ministerie van BZK, Vergunningvrij bouwen, Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?.

8.17. Wegverkeerlawaaï

Het figuur hierna geeft het wegverkeerlawaaï veroorzaakt door de Rijksweg A27 weer. Hierin is zichtbaar dat door de auto's en vrachtwagens die van de A27 gebruik maken geluid produceren. De geluidcontour (55 – 59 dB) reikt tot in het plangebied Oosterwold.



Geluidscontouren Bron: PDOK-viewer / <https://geoservices.rijkswaterstaat.nl>.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold' is onderzoek gedaan naar het akoestisch klimaat door wegverkeer. Het figuur hierna toont de verschillende geluidcontouren. De gele lijn toont de contour van 53 dB. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 48 dB voor iedere weg afzonderlijk. Op grond van artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder bedraagt voor lokale wegen (binnen de bebouwde kom) de maximale ontheffingswaarde 63 dB. Buiten de bebouwde kom geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Op grond van artikel 83 lid 1 van de Wet geluidhinder bedraagt de zogenoemde maximale ontheffingswaarde voor de rijkswegen 53 dB. Het figuur hierna toont de geluidscontouren in het gebied Oosterwold.



Geluid. Bron: Chw bestemmingsplan Oosterwold.



Bij de beoordeling of geluid aanvaardbaar is wordt aangesloten bij de methode Miedema. Hierin is een beoordeling van het leefklimaat opgenomen waarbij wordt gewerkt met een Milieu Kwaliteits Maat (MKM). Deze MKM is gebaseerd op de classificatie van de berekende geluidsbelasting. Het figuur hierna toont de tabel met de classificering van het leefklimaat.

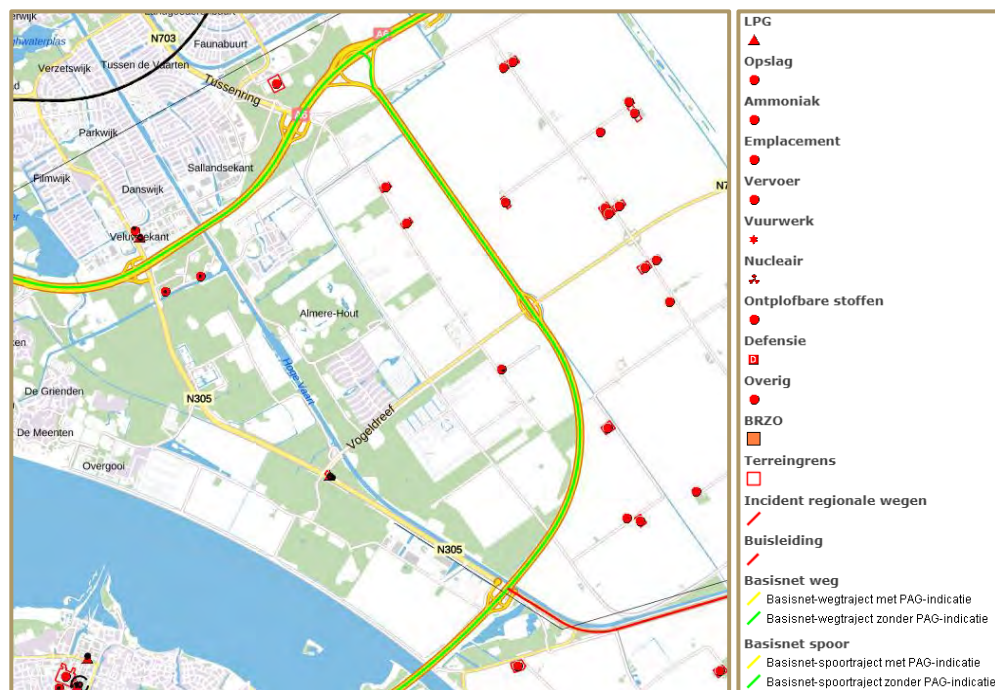
Gecumuleerde geluidsbelasting (L_{den})	Classificering milieukwaliteit
< 51 dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

Kwaliteitsniveau geluidsclassificatie (methode Miedema). Bron: Milieu Kwaliteits Maat.

In het plangebied Oosterwold worden, in de eerste fase, in totaal 41,175 hectare bedrijventerrein en 6,1 hectare kantoren gerealiseerd. Het positioneren van de bedrijven en kantoren langs de Rijksweg A27 zorgt ervoor dat de gronden binnen de geluidscontour van de rijksweg, volgens de ontwikkelregels Oosterwold, ontwikkeld kunnen worden. Bovendien vormen de nieuwe bedrijven en kantoren een barrière voor het geluid. Daarnaast kunnen gronden langs de rijksweg A27 aangewend worden als landbouwgrond, bijvoorbeeld voor de Landschapskavel. Uitgangspunt is dat het aspect geluid geen invloed heeft op de waarde van de getaxeerde gronden.

8.18. Externe veiligheid

Het figuur hierna toont een uitsnede van de Risicokaart. Hierop is zichtbaar dat nabij het getaxeerde een vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Bovendien bevinden zich enkele 'inrichtingen' in het gebied. Wij nemen aan dat dit geen gevolgen heeft voor het getaxeerde.



Externe veiligheid, bron: Risicokaart.

8.19. Natura2000 en stikstof

Op dit moment is er, naar aanleiding van uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State veel discussie over stikstof in relatie tot stikstofgevoelige Natura2000 gebieden.



Voor activiteiten en ruimtelijke ontwikkelingen, ook op grote afstand van Natura2000-gebieden, is het nodig dat (op voorhand) is aangetoond dat de activiteit, het project of het plan geen significant schadelijke effecten heeft of zal hebben op de Natura2000-gebieden; pas daarna kan toestemming worden verleend.

De Gebiedsorganisatie Oosterwold heeft hierover op 11 oktober 2019 het volgende gecommuniceerd:

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Kleine verbouwingen zoals het plaatsen van dakkapellen vallen hier niet onder.

Voor de Aerijs-calculatie is een openbare rekentool beschikbaar. Het verdient aanbeveling om de rekentool niet zelf in te vullen maar hiervoor een bureau in te schakelen dat zich heeft

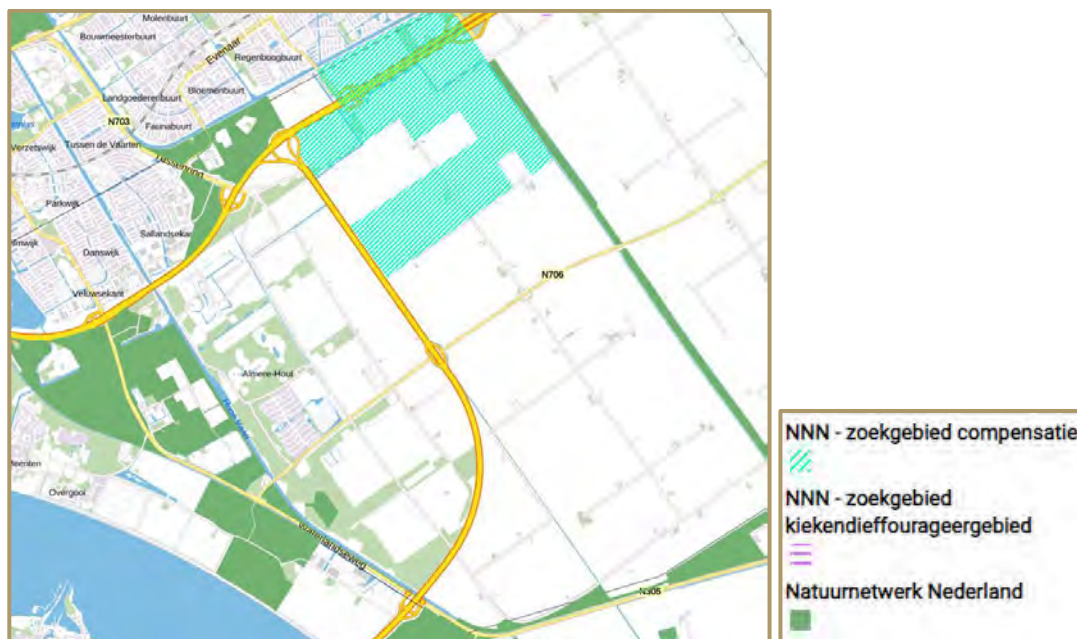


gespecialiseerd in ecologische advisering op het gebied van beleid, ruimtelijke ordening en natuurwetgeving."

Uitgangspunt binnen deze taxatie is dat stikstof in relatie tot stikstofgevoelige Natura2000 gebieden geen belemmering vormt.

8.20. Natuurnetwerk Nederland

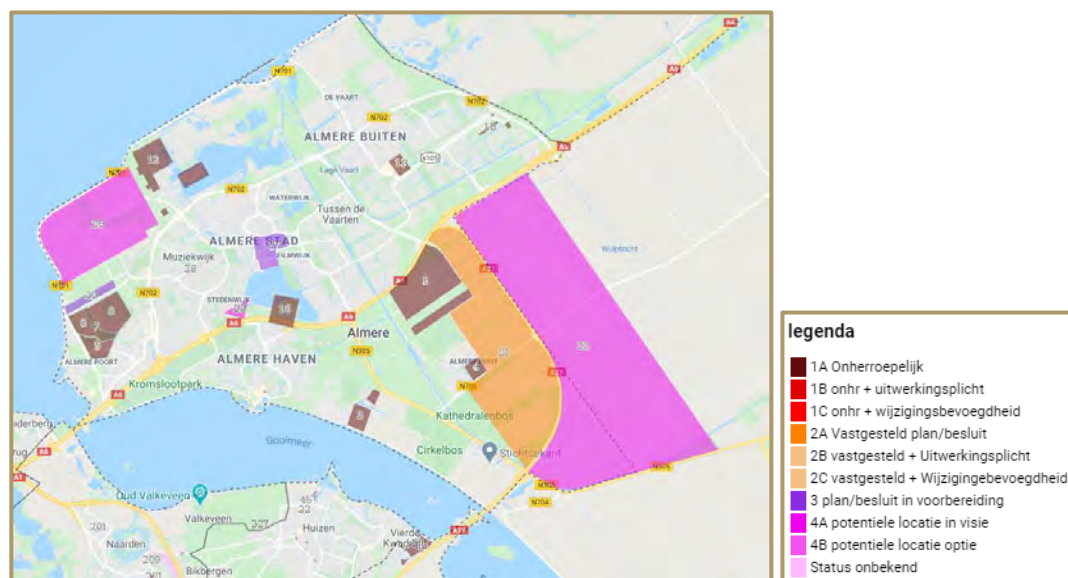
Aan de rand van het getaxeerde en deels in het getaxeerde ligt een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gaat om bosgronden die ook omringd worden door bos. Deze gronden zullen niet worden bebouwd. Uitgangspunt is dat de status van Natuurnetwerk Nederland geen gevolgen heeft voor het getaxeerde.



Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bron: <http://ehs.flevoland.nl/>.

8.21. Woningbouwprogrammering

Wij raadpleegden www.plancapaciteit.nl om inzage te krijgen in de woningbouwprogrammering in de regio. Navolgende figuur geeft de verschillende woningbouwlocaties weer.



Woningbouwprogrammering Almere. Bron: www.plan capaciteit.nl.

Oosterwold is in de plan capaciteit voor een deel opgenomen als een vastgesteld plan en voor een deel als potentiële woningbouwlocatie. Navolgende tabel geeft het aantal geplande woningen in Almere weer. Het gaat in totaal tot 2050 om circa 61.650 woningen. Oosterwold fase 1 is opgenomen met 4.200 woningen.

Nummer	Naam	Aantal
1	De Laren/De Wierden	194
3	Overgooi	53
4	Vogelhorst 2	71
5	Nobelhorst	3.223
6	Homeruskwartier	300
7	Cascadepark West	150
8	Columbuskwartier	52
9	Europakwartier West	142
12	Noorderplassen West	453
13	Centrum Buiten	255
15	Stripheldenbuurt	137
16	Floriadewijk fase 1	518
17	Stadscentrum	5.000
21	Oosterwold fase 1	4.200
22	Pampushout	865
23	Schakelwijk	600
25	Almere Pampus	25.000
28	Louis Armstrongweg	300
29	Transformatie Haven	1.300
33	Oosterwold fase 2	10.000
34	Haven Overig	86
35	Voetnoot	157
36	K/N/S/ de Evenaar	80
37	Kustzone Poort	1.879
38	Stadstuinen	3.638
39	Twentse Kant	750
40	Overgooi fase 5	150
41	Floriadewijk fase 2	1.400
42	Stadstuinen Officepark	600
43	Indische buurt (kavel 16,17)	95
Totaal		61.648



9. Bron: plancapaciteit.nl. Fiscale situatie

In de provincie Flevoland is de meeste grond vervaardigd door het opspuiten daarvan. De kosten daarvan zijn betaald door het Rijk. Het Rijk heeft daarvoor aannemers ingeschakeld die 'oude' omzetbelasting (vóór 1969) en BTW (vanaf 1969) aan het Rijk in rekening hebben gebracht. Omdat het Rijk geen mogelijkheid heeft tot verrekening van de BTW (en onder de oude wet de omzetbelasting altijd een kostenpost was), is in de kostprijs van de grond oude omzetbelasting en BTW begrepen.

Volgens artikel 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968 mag, om cumulatie van BTW en/of omzetbelasting te voorkomen, de op 1 januari 1969 in voorraad liggende grond zonder BTW en overdrachtsbelasting worden verkocht. De Belastingdienst heeft de gemeente Almere toegestaan om deze regeling op analoge wijze toe te passen.

In Oosterwold wordt bouwterrein verkocht, per 1 januari 2017 is hiervoor de definitie verruimd door de Belastingdienst. Volgens deze nieuwe definitie moet BTW over bouwgrond worden afgerekend. In Oosterwold wordt gebruik gemaakt van een uitzondering: de zogenoemde 17.4 regeling. Op grond van deze regeling is het BTW-percentage op 'nihil' gesteld en wordt er geen BTW in rekening gebracht. Omdat de grond in Oosterwold wel bouwterrein is, wordt er ook geen overdrachtsbelasting over de grond afgerekend. In de koopovereenkomst is opgenomen dat, mocht op enig moment de fiscus toch overdrachtsbelasting en/of BTW vorderen, dit volledig voor rekening is van de koper. De gemeente heeft logischerwijs geen invloed op besluiten die de Belastingdienst hierover neemt, en kan dit risico niet op zich nemen.

82

Onlangs heeft de Belastingdienst bevestigd dat bij de levering van gronden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Almere een beroep kan worden gedaan op de goedkeuring die is opgenomen in artikel 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968. Er is wel sprake van BTW belaste levering van de gronden, maar met een 0% tarief.

Hierbij is wel van belang dat voordat de levering van de gronden heeft plaatsgevonden casu quo de akte is gepasseerd, er geen vervaardigingshandelingen (werkzaamheden of bouwactiviteiten) op de grond mogen worden uitgevoerd. Is dit wel het geval, dan geldt een BTW-tarief van 21%.

12 juli 2018

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft vandaag een positief bericht ontvangen van de inspecteur van de belastingdienst Rotterdam. De inspecteur heeft bevestigd dat voor de levering van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Almere een beroep kan worden gedaan op de goedkeuring die is opgenomen in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968. Dit betekent dat er dus **geen** sprake is van 21% BTW heffing op de kavelprijs in Oosterwold.

Het blijft van belang dat er geen werkzaamheden of bouwactiviteiten worden uitgevoerd voordat het kavel in eigendom is verworven bij de notaris, conform de afspraken binnen Oosterwold. Op het moment dat de grond toch wordt geroerd voorafgaand aan levering is er wel sprake van 21% BTW heffing.



Uitsnede fiscaal regime BTW, Bron: maakooosterwold.nl.



10. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

Sterkte / kansen

- Overspannen Almeerse woningmarkt met veel vraag naar nieuwbouwwoningen, zowel in het huur- als koopsegment.
- Veel vrijheidsgraden bij ontwikkeling.
- Relatief grote kavels.
- Er is een directe bouwtitel op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- Een zelfvoorzienende ontwikkeling in een groene setting. Na de uitbraak van het Corona virus (COVID-19) is de vraag naar nieuwbouwwoningen in een parkachtige omgeving met veel groen en ruimte toegenomen.
- Daling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen.

Zwakte / bedreigingen

- Initiatiefnemers dienen zelf alle (grondverzet) werkzaamheden te organiseren en zich aan te sluiten bij een kavelvereniging. De initiatiefnemers moeten veel zelf doen. Realisatie van een woning in Oosterwold is daarom niet voor iedereen weggelegd.
- Het geheel oogt rommelig en chaotisch. Voordat de woningen zijn gerealiseerd bestaan de kavelwegen uit bouwwegen. Dit kan particulieren weerhouden om gronden in het gebied aan te kopen.
- Er zijn op dit moment beperkt voorzieningen in het gebied aanwezig.
- Verplichting om stadslandbouw toe te passen.
- Slagschaduw van windmolens en de noodzaak tot het treffen van maatregelen.
- Geluidhinder door Rijksweg A27.
- Alternatieve voorzieningen om rioolwater af te voeren kunnen tot verontreiniging van het water leiden.
- Stijging van de hypotheekrente op termijn, waarmee geld lenen duurder wordt.





11. Macro-economische ontwikkelingen

De economie herstelt zich snel nu het aantal besmettingen afneemt en de vaccinatiegraad toeneemt. De economie groeit in 2021 en 2022 met ruim 3% per jaar. De werkloosheid blijft in 2022 beperkt tot 4,1%, vrijwel gelijk aan het gemiddelde in 2017-2019, voor de crisis. Het bbp-niveau komt in 2025 weliswaar 1,5% lager uit dan voor de coronacrisis werd voorzien, maar dat is gunstiger dan het negatieve effect van 3% waar eerder van werd uitgegaan. De permanente economische schade van de coronapandemie blijft dus naar verwachting beperkt. Dat blijkt uit de juniraming en de actualisatie van de middellangetermijnverkenning die het Centraal Planbureau op 22 juni heeft gepubliceerd.

Wij maken een bijzondere crisis mee. Een crisis die gekenmerkt wordt door forse productiedalingen in specifieke sectoren, die echter krachtig herstel laten zien zodra de coronasituatie versoepelingen toelaat. Het steunbeleid heeft goed gewerkt om de effecten op arbeidsmarkt en productie te dempen en grote permanente schade te voorkomen. De Nederlandse economie staat er ondanks de coronapandemie relatief goed voor. Het herstelbeleid moet zich nu richten op het faciliteren van aanpassingen in de economie, ook in het perspectief van de langetermijnuitdagingen op het terrein van klimaat, onderwijs, wonen en de arbeidsmarkt.

Basisraming	2020	2021	2022
Krachtig herstel bbp-groei (% groei)	-3,7	3,2	3,3
Beperkte stijging werkloosheid (%)	3,8	3,6	4,1
Inflatie loopt op (hicp, %)	1,1	2,0	1,8
Volgend jaar daling statische koopkracht (% groei)	2,5	0,6	-0,3
Aflopen steun doet begrotingstekort in 2022 slinken (%bbp)	-4,3	-5,9	-1,5
Schuldquote daalt volgend jaar al (%bbp)	54,5	58,0	56,3

Juniraming 2021, bron: CPB.

Loonstijgingen in nieuwe cao's worden gedrukt doordat sommige bedrijven, met name in de dienstensector, nog een zwakke financiële positie kennen. Deze effecten houden tot in 2022 aan. Voor de marktsector valt de cao-loonstijging terug van 2,8% in 2020 naar 1,7% in 2021 en 1,8% in 2022. Daarmee blijft de cao-loonstijging in 2021 achter bij de prijsstijging. Bij ongewijzigd beleid daalt de koopkracht volgend jaar met 0,3%.

Het overheidstekort piekt dit jaar op bijna 6% bbp en neemt vervolgens - door het aflopen van steunmaatregelen en de groei van belastinginkomsten - af tot 1,5% bbp in 2022. De schuldquote neemt hierdoor volgend jaar af, met 1,7%-punt tot 56,3% bbp.

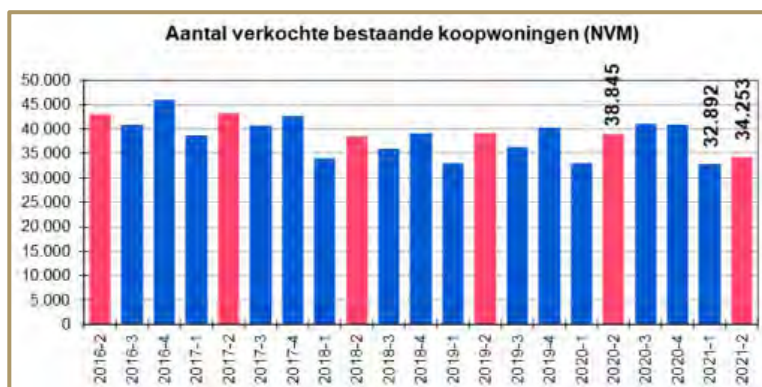
Het economisch herstel kan nog sterker uitkomen dan in de basisraming. Dit gebeurt als de spaarquote, het deel van het netto-inkomen dat wordt gespaard door huishoudens, afneemt in de richting van het oude niveau en de toename van de particuliere consumptie daardoor groter is. Aan de andere kant kan een nieuwe opleving van de pandemie niet worden uitgesloten: in dat geval zouden nieuwe contactbeperkingen het economisch herstel kunnen afremmen. In alle scenario's is de ontwikkeling van de inflatie een onzekere factor.



12. Marktsituatie en referenties woningmarkt

12.1. Landelijke woningmarkt

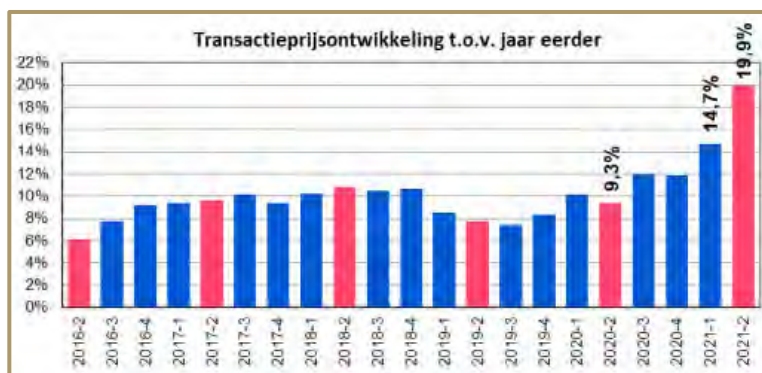
Het aantal verkochte woningen in Nederland is het afgelopen kwartaal flink gedaald. Vergeleken met een jaar geleden zijn er bijna 12% minder woningen verkocht. In totaal komt het aantal transacties koopwoningen bestaande bouw door NVM-makelaars in het 2^e kwartaal 2021 uit op 34.253. Op jaarbasis zijn dat ruim 149 duizend transacties. Meestal is het voorjaar een periode waarin er flink meer woningen worden verkocht, maar dat valt dit kwartaal dus tegen. De belangrijkste reden dat het aantal verkopen daalt ligt in het feit dat er onvoldoende koopwoningaanbod op de markt beschikbaar is. Aan de vraag naar koopwoningen ligt het in ieder geval niet.



Bron: NVM Q2 2021.

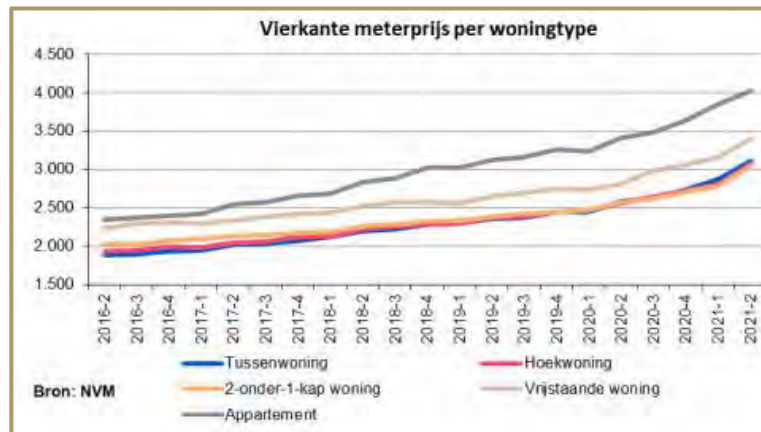
85

Door de enorme vraag naar koopwoningen in de markt in combinatie met te weinig beschikbaar aanbod stijgen de prijzen al een aantal jaar, en stijgen ze steeds harder. Dit kwartaal is sprake van de grootste prijsstijging sinds de start van de metingen in 1995. In een jaar tijd is de transactieprijs met maar liefst 19,9% omhoog gegaan. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning komt in het 2^e kwartaal uit op € 410.000, waarmee deze dus voor het eerst de grens van 4 ton is gepasseerd.



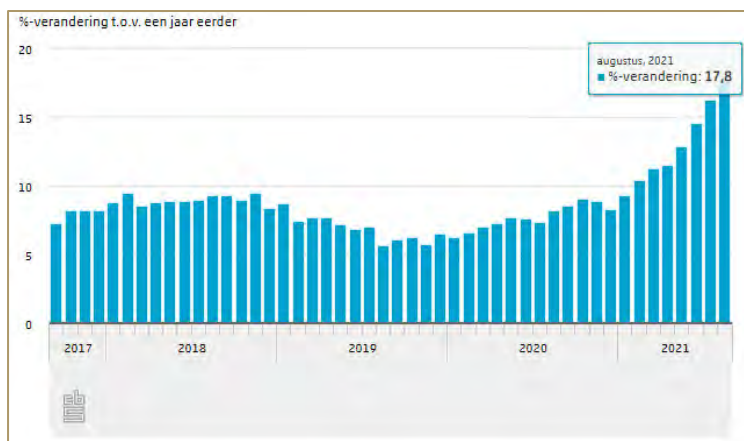
Bron: NVM Q2 2021.

Ook de ontwikkeling van de vierkante meterprijs van verkocht woningen gaat hard. De gemiddelde vierkante meterprijs komt uit op 3.391 euro; 18,2% hoger dan vorig jaar. De vierkante meterprijs van tweekappers ligt het laagst, ruim 3 duizend euro. Die van appartementen is met meer dan 4.000 euro per vierkante meter een stuk hoger. Maar voor alle woningtype geldt dat de prijzen op jaarbasis met 17% tot 19% gestegen zijn.



Bron: NVM Q2 2021.

De stijging van de transactiepreizen van bestaande koopwoningen zien we eveneens terug in de cijfers van het CBS en het Kadaster. Bestaande koopwoningen waren in augustus 2021 17,8 procent duurder dan een jaar eerder. Dat is de grootste prijsstijging na mei 2001. De prijsstijging zwakte in 2019 wat af, maar trok in 2020 weer aan. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster.



Prijsontwikkeling bestaande woningen, bron: CBS / Kadaster.

Het figuur hierna toont de prijsindex bestaande koopwoningen voor geheel Nederland, gepubliceerd door het Kadaster. Hierin is zichtbaar dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren is gestegen. De gemiddelde koopsom van een woning bedroeg in augustus 2021 circa € 402.308,- kosten koper.

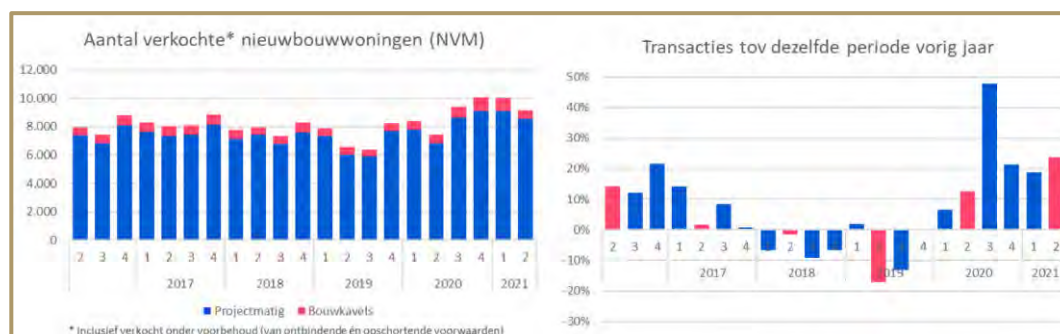


Gemiddelde koopsom, bron: Kadaster.



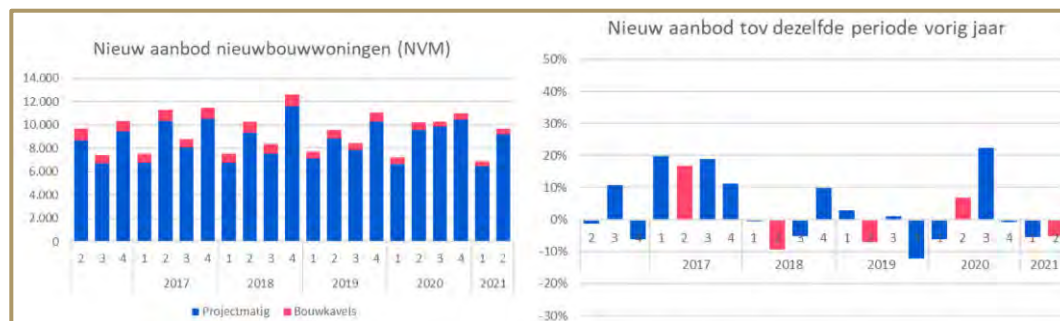
Nieuwbouwwoningen

In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.200 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van maar liefst 24% met dezelfde periode vorig jaar. Hiermee zet de opwaartse trend van transacties door die al vanaf het begin van 2020 duurt. Voor deze opmerkelijke ontwikkeling zijn meerdere factoren aan te wijzen. Allereerst was er sprake van een relatief ruim aanbod van nieuwbouwwoningen in 2019 en 2020 dat nu wordt verkocht. Daarnaast zorgt de nijpende situatie in de bestaande bouw naar verwachting voor een groeiende populariteit van nieuwbouw.



Bron: NVM Q2 2021.

Door het uitbreken van de coronacrisis in het begin van 2020 zijn diverse nieuwbouw-projecten door projectontwikkelaars vervroegd op de markt gebracht. Dit heeft medio 2020 gezorgd voor een relatief ruim aanbod, wat het aantal transacties omhoog gestuwd heeft. Dit betrof een eenmalige boost. In het tweede kwartaal van 2021 zijn 9.700 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels op de markt gebracht, 5 procent minder dan dezelfde periode vorig jaar.



Bron: NVM Q2 2021.

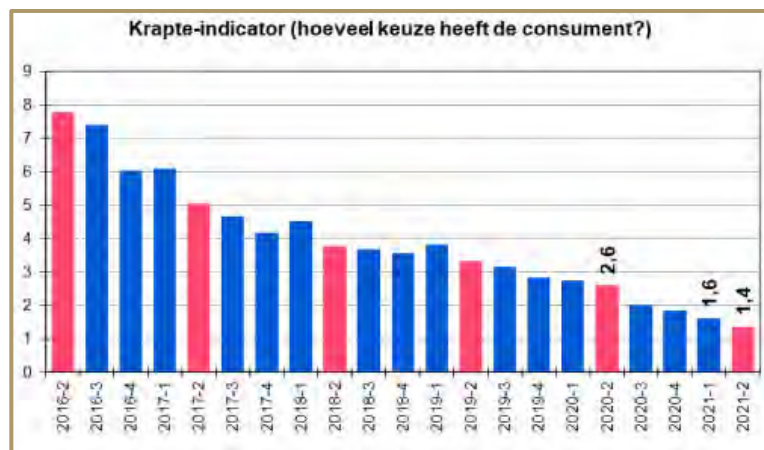
Nieuwbouw is gemiddeld duurder dan bestaande bouw. Voor een belangrijk deel kan dit verklaard worden doordat nieuwbouwwoningen van een hogere kwaliteit zijn dan vergelijkbare woningen in de bestaande bouw. Een andere verklaring is dat de prijsontwikkeling tussen nieuwbouw en bestaand niet altijd in de pas loopt. In de periode 2017-2019 zijn de nieuwbouwprijzen enorm gestegen. Prijsstijgingen van meer dan 10 procent op jaarbasis waren eerder regel dan uitzondering. Ten opzichte van bestaande bouw prees de nieuwbouw zich steeds meer uit de markt.

In 2021 is juist een omgekeerde trend van toepassing. Door de enorme krapte op de woningmarkt is de stijging van de woningprijzen in de bestaande bouw juist hoger dan die in de nieuwbouw. De prijsverschillen tussen bestaande bouw en nieuwbouw worden weer kleiner. Dat maakt nieuwbouw echter niet goedkoop, in het tweede kwartaal werd gemiddeld 450.000 euro voor een nieuwbouwwoning betaald.



Krapte indicator

De krapte-indicator, ofwel de verhouding tussen het woningaanbod en de woningtransacties, kent met 1,4 de laagste waarde sinds de start van de meting in 1995. Ofwel, de woningmarkt is krappere dan ooit. Voor tussenwoningen is de krapte-indicator inmiddels gedaald tot 1,0. Vrijstaande woningen kennen een krapte-indicator van 2,3. Op het dieptepunt van de kredietcrisis begin 2013 bedroeg de krapte-indicator voor alle woningen bijna 30, die voor vrijstaande woningen lag rond de 57.



Krapte indicator Q2 2021, bron: NVM.

Woningmarktmonitor juli 2021 ABN AMRO

Het Economisch Bureau verhoogt voor de 3e keer op rij dit jaar haar voorspellingen voor de ontwikkeling van de woningmarkt. "We houden nu rekening met een huizenprijsstijging van 12,5% dit jaar en van 5% in 2022. Eerder gingen we nog uit van respectievelijk 7,5% en 2,5% prijsstijging. De huizenmarkt is verhit. De prijzen van bestaande woningen stijgen stevig, ook in de vier grote steden waar de markt eerder tijdens de coronacrisis nog even leek af te koelen. Ook staan er nog maar zeer weinig huizen te koop. En de woningen die te koop komen, vinden bijzonder snel een nieuwe eigenaar. De huizen die in het eerste kwartaal van eigenaar wisselen, stonden gemiddeld slechts drieënhalve week te koop, terwijl het historisch gemiddelde op ruim elf weken ligt.", aldus het Economisch Bureau.

Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank juni 2021

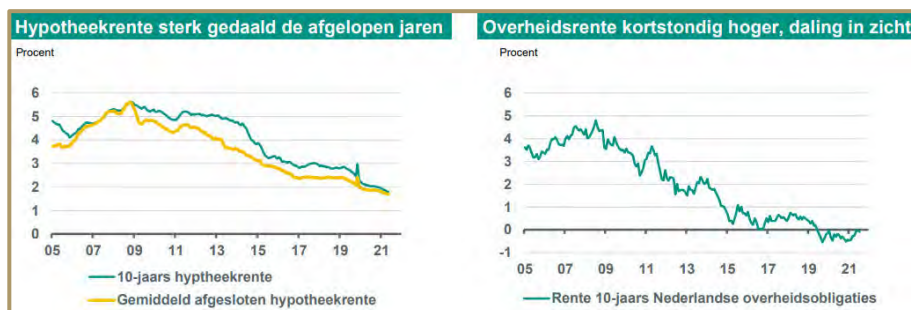
In de voorbije maanden zijn er bijzonder veel woningen gekocht, en stegen de huizenprijzen exorbitant hard. Mede door de (tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting was een gemiddeld koophuis in april naar schatting 21.000 euro duurder dan in december. Daarom, en vanwege de betere economische vooruitzichten, gaat Rabobank ervan uit dat de huizenprijzen dit jaar gemiddeld 10,9 procent hoger zullen liggen dan in 2020. Vooral in de regio's Flevoland en Overig Zeeland zullen huizen naar verwachting flink duurder worden. Rabobank verwacht daarnaast dat er dit jaar 234.000 huizen zullen worden verkocht, slechts een fractie minder dan vorig jaar.



Bron: Rabobank.

Hypotheekrente

De Nederlandsche Bank (DNB) maakt zich zorgen over de situatie op de huizenmarkt. Samen met het IMF en OESO roept zij op de fiscale begunstiging van de eigen woning geleidelijk te verminderen en het woningaanbod te vergroten. Zelf probeert zij de hypotheekverstrekking af te remmen door banken te verplichten hogere kapitaalbuffers aan te houden. In 2019 kondigde DNB een ondergrens aan voor de risicoweging van banken, maar stelde de invoering daarvan uit toen de coronacrisis uitbrak. Nu wil DNB de ondergrens alsnog doorvoeren, zodat banken vanaf volgend jaar meer kapitaal opzij zullen moeten zetten voor hypotheekleningen. Daarnaast heeft DNB de deur op een kier gezet voor de contracyclische kapitaalbuffer, een extra buffer op het moment dat de economische situatie dat vergt. Omvangrijkere kapitaalbuffers verschaffen meer financiële zekerheid, maar verhogen tegelijkertijd de kosten van kredietverlening en maken banken minder happig om hypotheek te verstrekken.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: ABN AMRO.

De afgelopen maanden dreigde de overheidsrente op te lopen door de hogere inflatie. Maar de Europese Centrale Bank (ECB) maakte een einde aan deze rentestijging door op nog grotere schaal schuldtitels op te kopen. Het vastberaden optreden van de ECB sterkt onze verwachting dat de hypotheekrente voorlopig laag blijft. Maar het gunstige effect van de lage rente wordt wel minder als de hypotheekrente niet nog verder daalt⁸. De grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) werd in 2021 verhoogd van € 310.000,- naar € 325.000,- en wordt in 2022 verhoogd naar € 355.000,-. Voor een woning met energiezuinige maatregelen ligt de NHG in 2021 zelfs € 19.500,- hoger (6%), op € 344.500,-. In 2022 ligt de NGH bij een woning met energiezuinige maatregelen op € 376.300,-. Uit de financieringslasttabellen van het Nibud voor 2022 blijkt de volgende leencapaciteit bij verschillende bruto jaarinkomens.

⁸ <https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheek/actueel/huizenmarkt/woningmarktmonitor-april-2021.html>



Bruto jaarinkomen	Maximaal te lenen bij rente van 0,75%	Maximaal te lenen bij rente van 1,25%
30.000	145.028	142.535
40.000	193.371	190.047
50.000	241.713	237.558
60.000	306.170	300.074
70.000	375.998	367.590
80.000	440.455	440.108
90.000	507.598	506.374
100.000	577.426	575.141
110.000	649.940	646.408

Leencapaciteit (niet- AOW), bron: Financieringslasttabellen Nibud 2022.

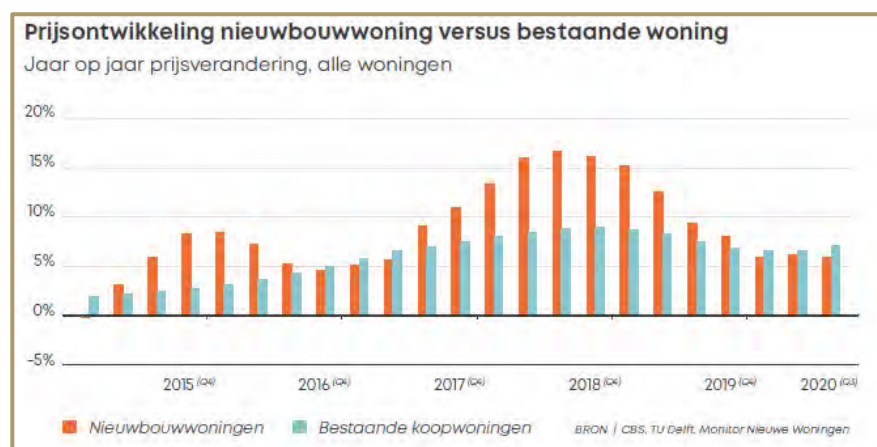
De hypotheekrente voor een rentevaste periode van 10 jaar met NHG bedraagt op dit moment circa 1,0%. Een annuïtaire lening van € 300.000,- met een looptijd van 30 jaar, waarbij binnen 30 jaar volledig wordt afgelost, leidt tot een bruto maandbedrag (rente + aflossing) van € 970,-. Daarnaast kiezen veel huizenkopers deels voor een aflossingsvrije hypotheek (maximaal 50%), met als doel het verlagen van de maandlasten.

Thermometer woningmarkt voorjaar 2021

De economie ondervond in 2020 grote hinder van de maatregelen om het coronavirus te beteugelen. De economische krimp was, met -3,8%, de grootste ooit gemeten in Nederland. Toch werden er meer huizen verkocht tegen fors hogere prijzen.'

Ondanks twee lockdowns, een halvering van de bevolkingsgroei en ongekende economische krimp steeg de belangstelling voor nieuwbouw enorm, vooral voor ruimere woningen met een tuin. Er werd voor € 14,5 miljard aan nieuwbouw koopwoningen verkocht, een record. Het verkooprecord is te danken aan de nog steeds sterk oplopende prijzen en het hoge aantal verkopen. Het hoge aantal verkopen kwam vooral door in 2019 vertraagde projecten door de stikstof/PFAS-impasse.

Voor het eerst in jaren was de prijsstijging van nieuwbouw koopwoningen gematigder dan die van bestaande koopwoningen. Ook lag deze stijging met 6% een stuk lager dan voorgaande jaren. De prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn inmiddels opgelopen tot € 418.000 voor een appartement en € 409.000 voor een eengezinswoning.



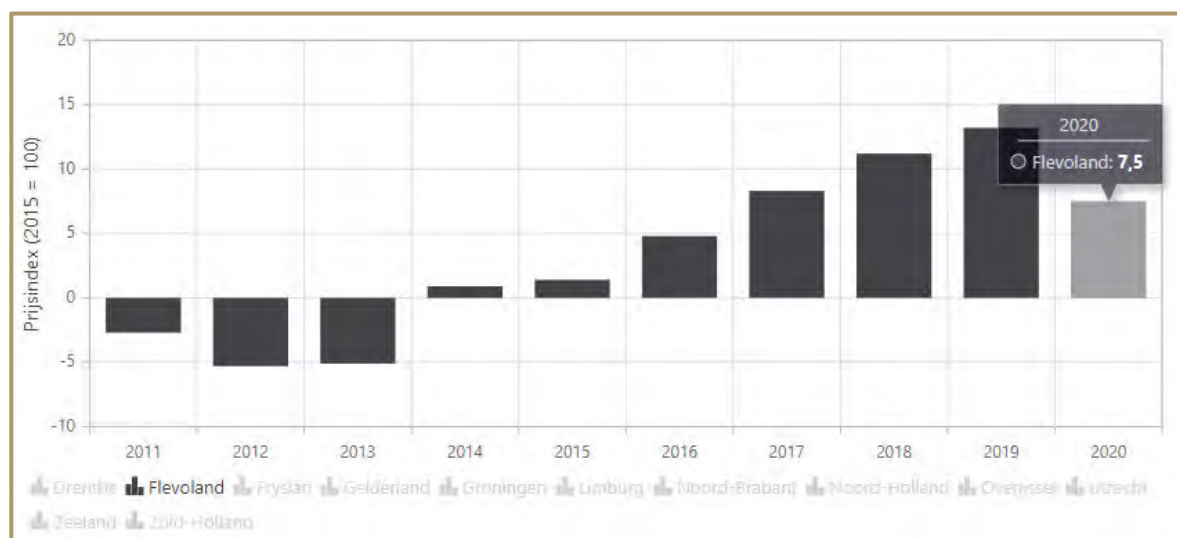
Bron: Thermometer woningmarkt.



Bron: NVB.

12.2. Provincie Flevoland

Het Kadaster registreerde in de provincie Flevoland in 2020 bij bestaande koopwoningen een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 6,5%. In 2013 was de prijsontwikkeling nog negatief, maar sinds 2014 is er jaarlijks sprake van een positieve prijsontwikkeling. De figuur hierna laat dit zien.

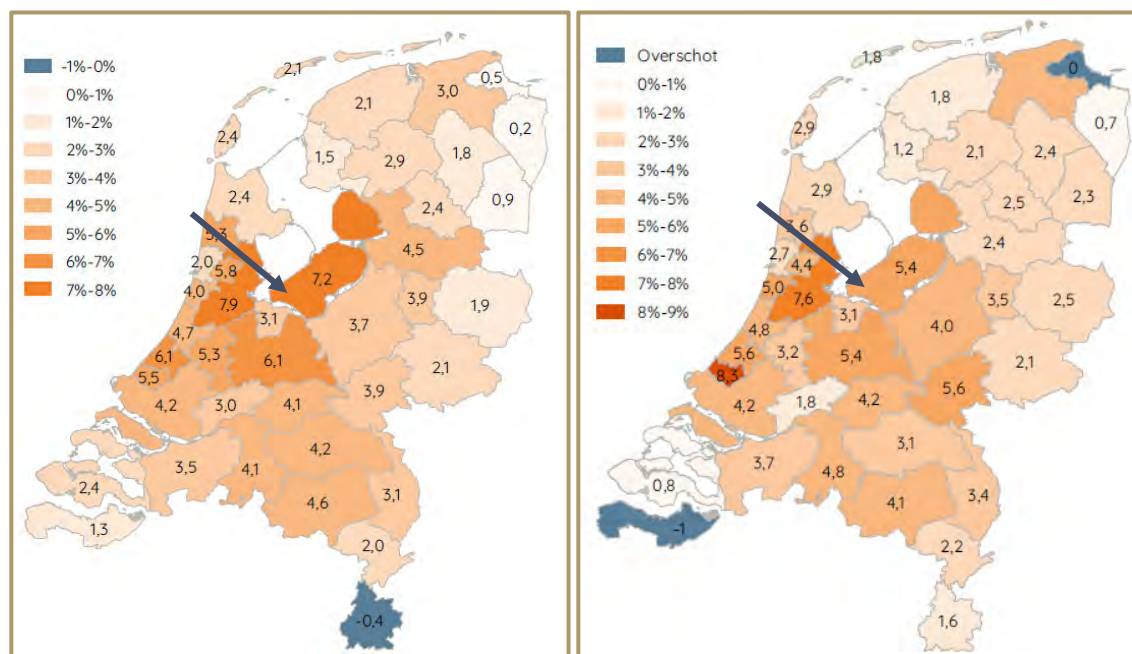


Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, bron: Kadaster, 2021.

12.3. Demografische ontwikkelingen

Ontwikkeling huishoudens

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2030 per COROP-gebied. Voor de regio waarin Almere is gelegen, gaat het om een toename van 7,2%. Het figuur daarnaast toont het actueel woningtekort naar COROP-regio. In de regio is een woningtekort van circa 5,4% van de woningvoorraad.

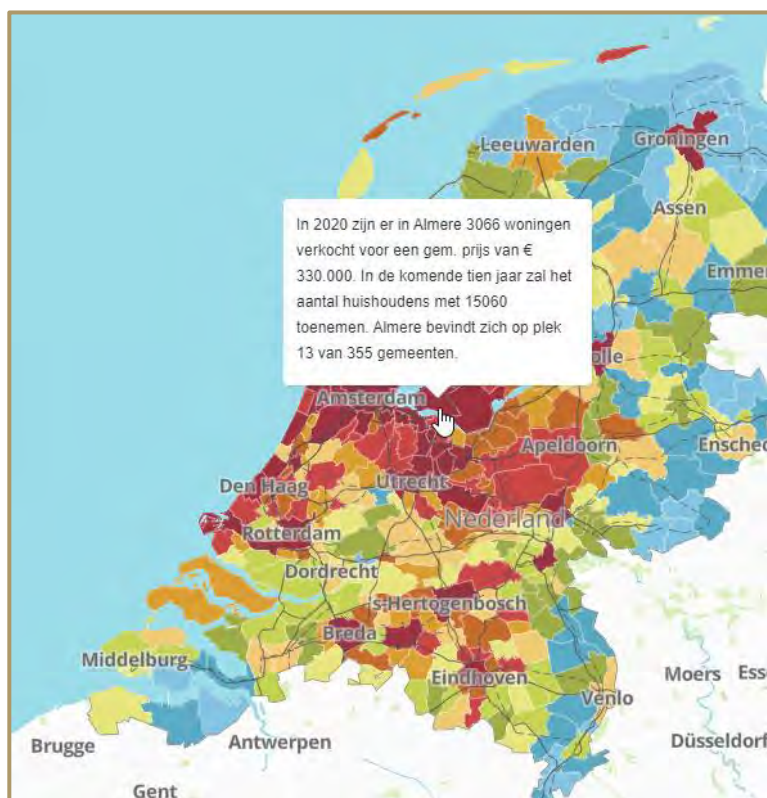


Huishoudens ontwikkeling tot 2026 (links) en actueel woningtekort (rechts), bron: CBS/Primos - ABF Research.

12.4. Gemeente Almere

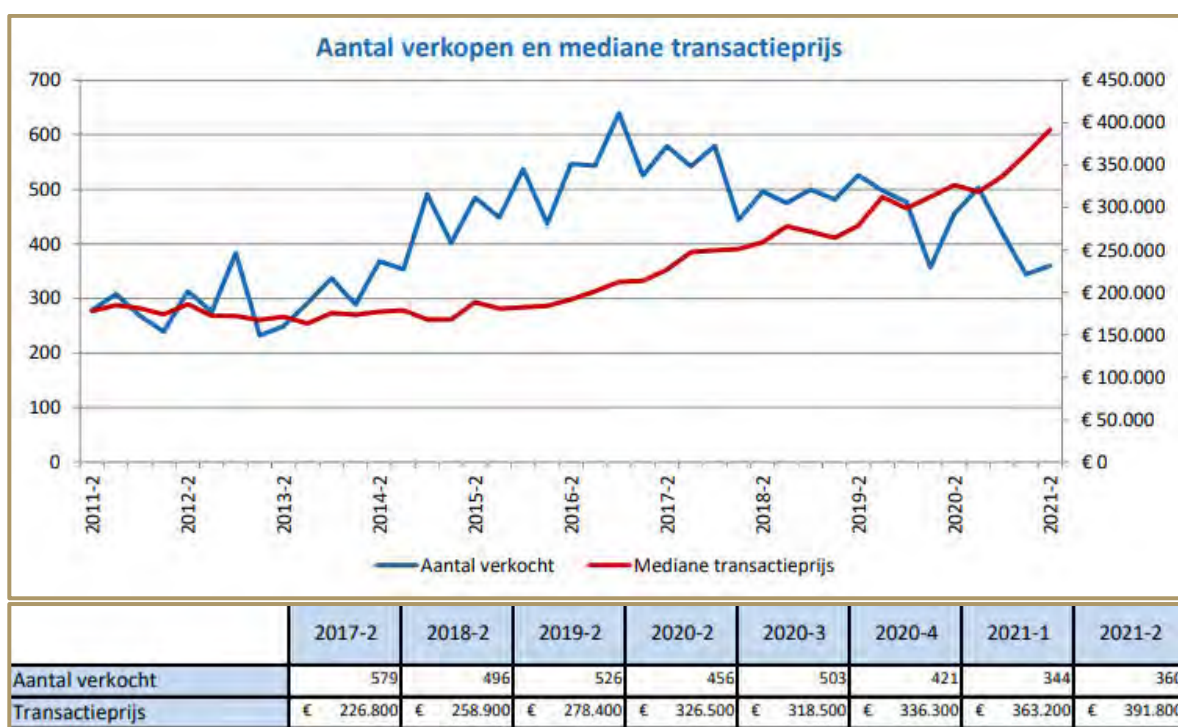
Hittekaart woningmarkt

De figuur hierna toont de hittekaart van BPD waarin op basis van diverse factoren de sterke en zwakke gebieden op de woningmarkt in kaart worden gebracht. Een hoge score op de hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel huizenverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. De Hittekaart 2021 laat zien dat de druk op de woningmarkt weer verder is toegenomen ten opzichte van 2020. Als gevolg van een toenemende vraag naar woningen, hogere prijsstijgingen en een hoger woningtekort, is de druk op de Nederlandse woningmarkt in het afgelopen jaar verder toegenomen. Dat resulteert in een traditioneel hoge druk in de Randstad, met een opgelopen druk in de provincies Noord-Brabant, Utrecht en Gelderland, zoals te zien op de landelijke Hittekaart 2021. Almere staat op plaats 13 van de 355 gemeenten.



Hittekaart woningmarkt. Bron: BPD, 2021.

In navolgende tabel is de ontwikkeling van het aantal verkopen en de mediane transactieprijs van woningen in Almere weergegeven. Zoals reeds beschreven is de gemiddelde prijs gestegen. Vanaf het tweede kwartaal van 2017 is de mediane transactieprijs gestegen van € 226.800,- tot € 391.800,- in het tweede kwartaal van 2021, wat neerkomt op een stijging van circa 72,8% in vier jaar tijd.

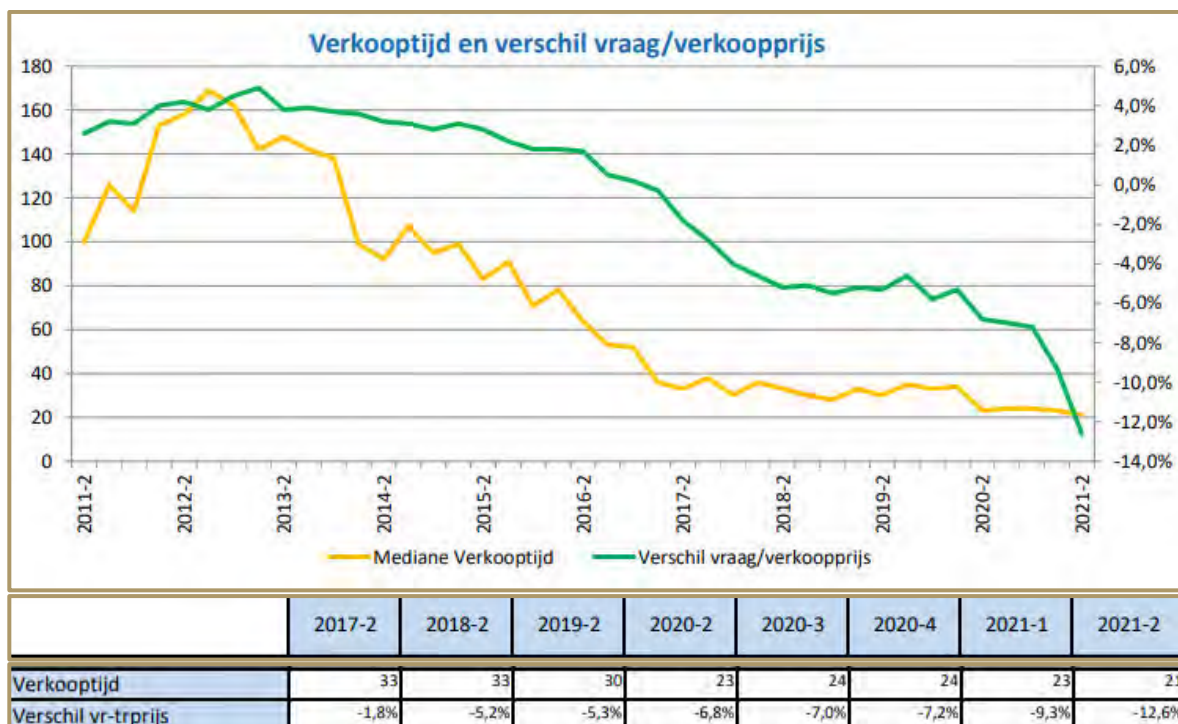


Ontwikkeling van de mediane transactieprijs en het aantal verkopen in Almere, bron: NVM, Q2 2021.



Navolgende figuur toont aan dat zowel de gemiddelde verkooptijd van de woningen als het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs aanzienlijk is gedaald in de laatste jaren.

Het verschil tussen de vraag- en verkoopprijs van de woningen was in het tweede kwartaal van 2021 in Almere zelfs negatief, circa 12,6%. Dit betekent dat de woningen in Almere gemiddeld gezien voor ongeveer 12,6% meer dan de vraagprijs verkocht werden.



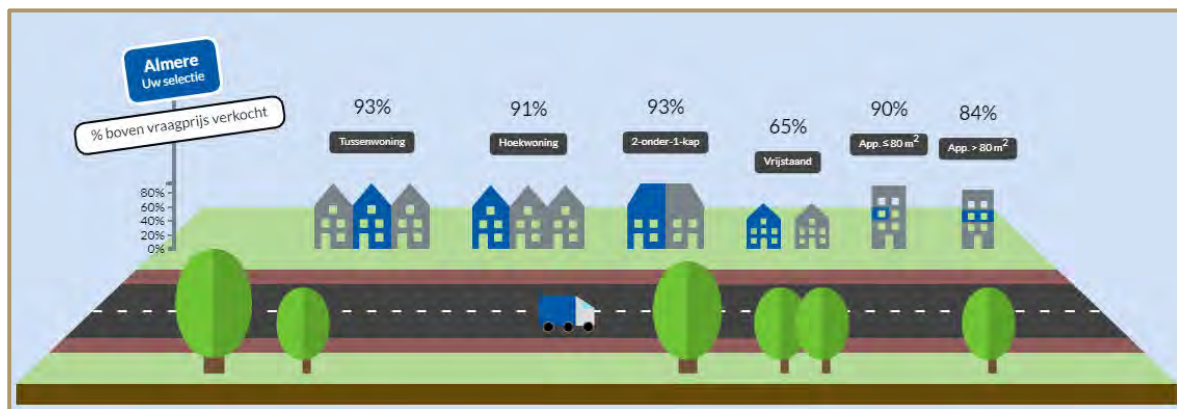
Ontwikkeling van de verkooptijd en het verschil tussen vraag- en verkoopprijs in Almere, bron: NVM, Q2 2021.

Het figuur hierna toont de krapte-indicator per woningtype in de gemeente Almere. Voor rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, hoekwoningen en appartementen hebben potentiële kopers slechts keuze uit enkele woningen.



Krapte-indicatoren gemeente Almere, bron: NVM.

Het beperkte aanbod aan woningen vertaalt zich in biedingen die in sommige gevallen ver boven de vraagprijs uitstijgen. Het figuur hierna toont per woningtype het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht. Appartementen, rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen worden in circa 85% tot 93% van de gevallen voor een prijs boven de vraagprijs verkocht.



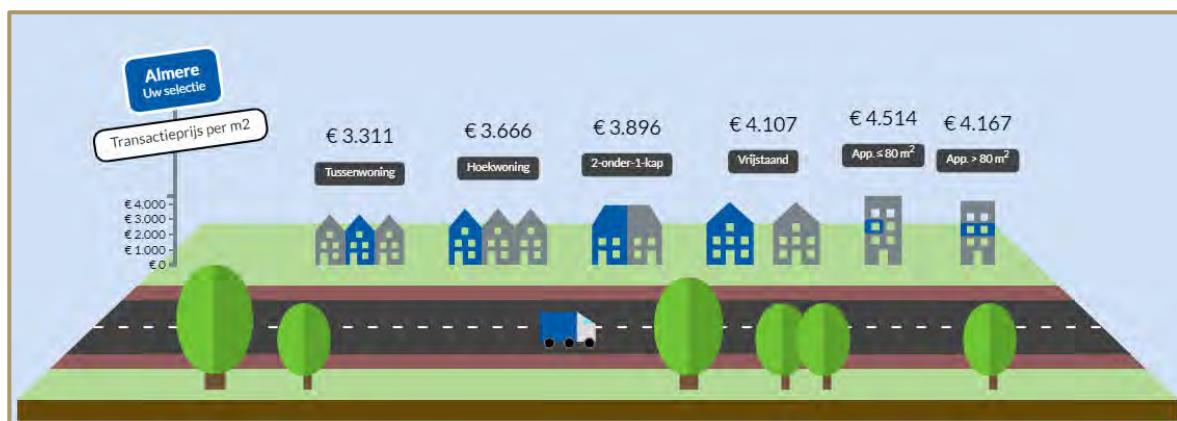
Aandeel woningen verkocht boven de vraagprijs, bron: NVM.

Het figuur hierna toont de transactiepreizen van woningen die door NVM makelaars in de gemeente Almere in het afgelopen jaar zijn verkocht. Voor tussenwoningen ligt de transactieprijs rond € 2.935,- en hoekwoningen € 3.030,- kosten koper per m² woonoppervlakte. Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen ligt deze transactieprijs op respectievelijk € 3.350,- en € 3.745,- kosten koper per m² woonoppervlakte.



Transactiepreizen per m² woonoppervlakte, bron: NVM.

Wij merken op dat bovenstaand overzicht bestaat uit alle woningen in de gemeente Almere. Wanneer wij een selectie maken op bouwjaar en enkel de woningen met een bouwjaar later dan 2011 selecteren, dan zien wij dat de transactiepreizen per m² woonoppervlakte hoger liggen. Bij rijwoningen gaat het om een gemiddelde transactieprijs van circa € 3.300,- kosten koper per m² woonoppervlakte.



Transactiepreizen per m² woonoppervlakte (bouwjaar vanaf 2011), bron: NVM.

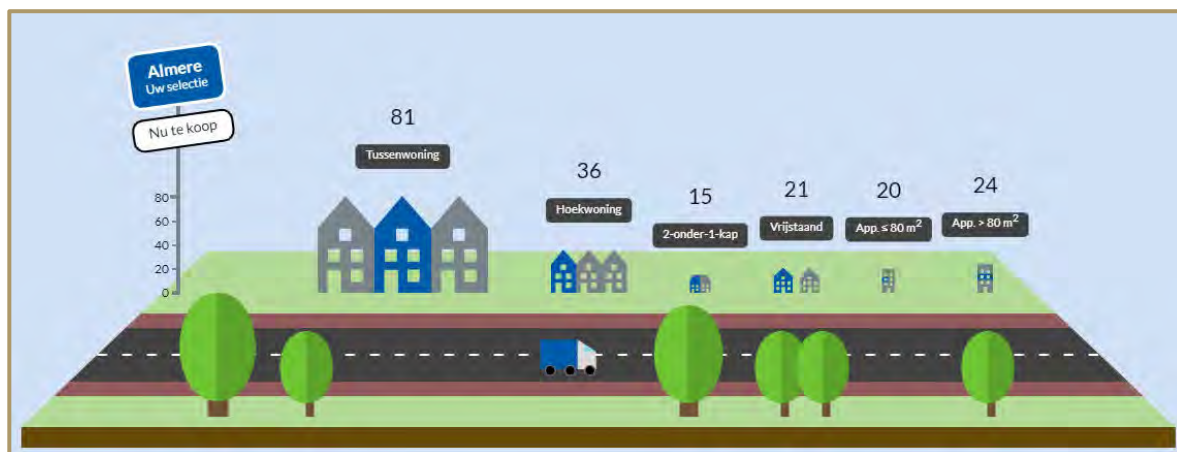


Wanneer we enkel kijken naar de verkooptransacties de afgelopen 12 maanden van woningen in de postcodegebieden 1341, 1343 en 1349 en filteren op woningen met een bouwjaar na 2011, dan leidt dit tot het volgende beeld:



Verkooptransacties afgelopen 12 maanden in postcodegebieden 1341, 1343 en 1349 met bouwjaar na 2011, bron: NVM.

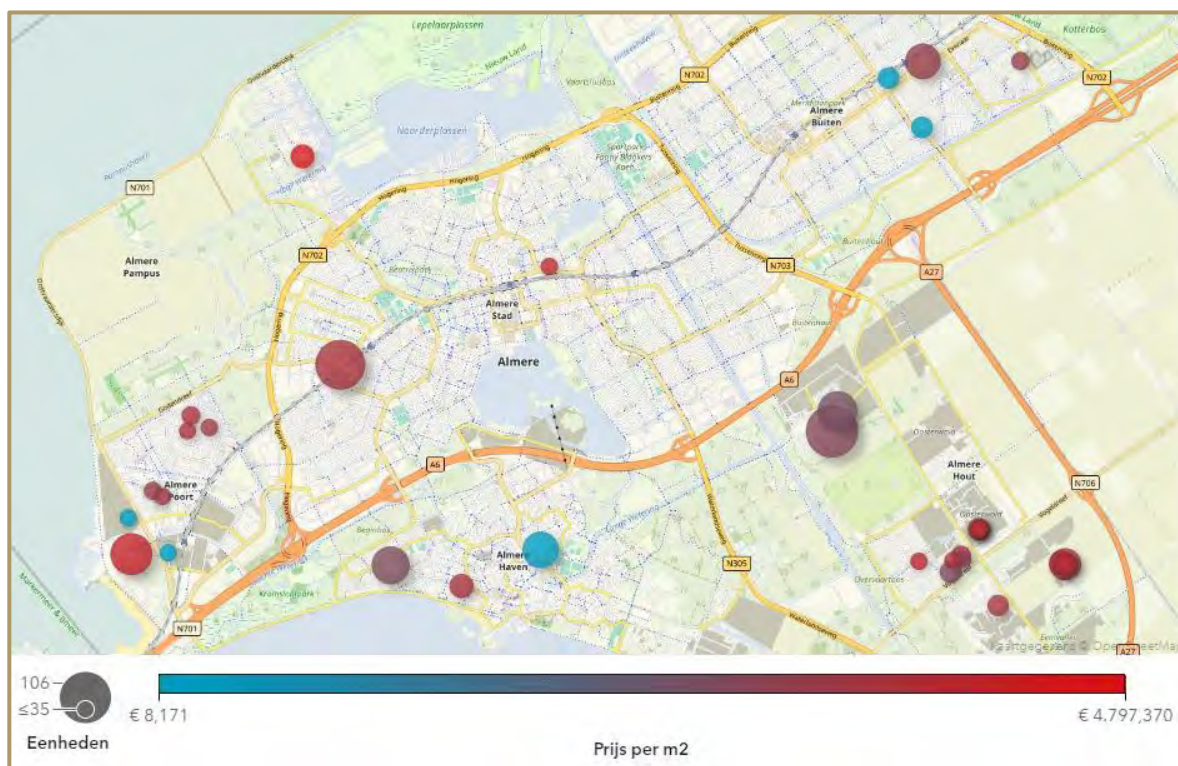
Navolgende figuur toont het aantal woningen per woningtype dat thans op de markt wordt aangeboden.



Huidig aanbod per woningtype, bron: NVM.

12.5. Nieuwbouwprojecten

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Almere. In en in de nabijheid van Almere Oosterwold worden verschillende nieuwbouwwoningen aangeboden.



Nieuwbouwprojecten gemeente Almere.

De tabel hierna toont de vraagprijzen per m² woonoppervlakte voor verschillende woningtypen in de verschillende nieuwbouwprojecten in Almere.

Project ↓ Woningtype →	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement
Airoh Residence III	-	-	-	-	3.632
Binnenhoven Almere-Poort	-	-	-	3.364	-
Bouwsaam villa's	-	-	-	3.975	-
Buitenplaats	-	-	-	4.091	-
De Houtwal	2.564	2.647	3.327	-	-
Eem River Homes	-	-	-	2.690	-
Fris en Fruitig Almere	2.933	3.102	3.798	4.524	-
Havana	-	-	-	-	4.511
Het Carré	-	-	-	3.193	-
Het Carré Type 2	-	-	-	2.870	-
Het Klooster	2.859	2.912	3.092	-	3.754
Het Kwadrant	-	-	-	2.984	-
Larens Veld fase 3	2.692	2.959	3.226	-	-
Magnoliahof	-	-	-	3.142	-
New Roots Oosterwold	-	-	-	3.716	-
Tijdsloos mooie woningen	-	-	-	3.685	-
Parkland fase 2	-	-	-	3.732	-
Parkzicht	-	-	-	-	3.378
Peak Noorderplassen	-	-	-	-	4.851
Plein 54	-	-	-	-	3.654
Skagenpoort	-	-	-	-	3.391
Spreeuwlaan, Vogelhorst	-	-	2.792	2.829	-
't Eemgoed Oosterwold	-	4.016	-	-	-
't Groene Wold - De Laatste Fase	-	4.123	-	-	-
't Groene Wold - Fase 1	3.364	3.670	-	-	-
't Groene Wold - Fase 2	3.508	3.860	-	-	-
't Groene Wold - Fase 3	3.659	3.979	-	-	-
Tinggi Tower	-	-	-	-	3.289
Villa Nerium	-	-	-	4.142	-
Vogelvrij wonen	-	-	2.960	3.062	-
Wierdesingel	-	-	-	-	3.814
Wikihouse de Stripmaker	-	2.944	-	3.168	-
Totaal	3.083	3.421	3.199	3.448	3.808

Bron: NVM.



12.6. Referentietransacties Oosterwold

Koopwoningen

Bostuin 11, 1349 EL Almere



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 485.000,- k.k.
Transactieprijs: € 495.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.057,38
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-11-2020

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Verkocht

Aangemeld: 23-07-2020
Afgemeld: 30-10-2020
Ondertekening akte: 12-10-2020
Dagen op de markt: 82
Woonoppervlakte: 122 m²
Externe bergruimte: 28 m²
Perceeloppervlakte: 1206 m²
Inhoud: 490 m³

Vrije Vogellaan 95, 1349 EA Almere



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 485.000,- k.k.
Transactieprijs: € 485.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 08-01-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Verkocht

Aangemeld: 10-09-2020
Afgemeld: 05-11-2020
Ondertekening akte: 29-09-2020
Dagen op de markt: 20
Woonoppervlakte: 97 m²
Perceeloppervlakte: 1059 m²
Inhoud: 418 m³

Eugene Odumhof 71, 1349 CS Almere



In verkoop genomen
Koopsom: € 535.000,- k.k.
Transactieprijs: € 558.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.938,05
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 23-03-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Verkocht

Aangemeld: 23-12-2020
Afgemeld: 25-02-2021
Ondertekening akte: 18-01-2021
Dagen op de markt: 27
Woonoppervlakte: 113 m²
Externe bergruimte: 32 m²
Perceeloppervlakte: 2550 m²
Inhoud: 409 m³

Hannah Arendtweg 34, 1349 CM Almere



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
Transactieprijs: € 701.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.902,10
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-03-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Verkocht

Aangemeld: 07-12-2020
Afgemeld: 14-01-2021
Ondertekening akte: 12-01-2021
Dagen op de markt: 37
Woonoppervlakte: 143 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 1399 m²
Inhoud: 704 m³

Norbert Eliasweg 46, 1349 CL Almere



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 642.500,- k.k.
Transactieprijs: € 682.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.739,58
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2017
Bouwperiode: 2011-2020

Verkocht

Aangemeld: 06-08-2020
Afgemeld: 04-10-2020
Ondertekening akte: 03-09-2020
Dagen op de markt: 29
Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 33 m²
Perceeloppervlakte: 1414 m²
Inhoud: 514 m³

Max Weberweg 27, 1349 CK Almere



In verkoop genomen
Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Transactieprijs: € 721.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.041,96
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-10-2020

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2016

Verkocht

Aangemeld: 04-08-2020
Afgemeld: 04-10-2020
Ondertekening akte: 26-08-2020
Dagen op de markt: 23
Woonoppervlakte: 143 m²
Externe bergruimte: 66 m²
Perceeloppervlakte: 1714 m²
Inhoud: 375 m³



Gerald Pearsonlaan 106, 1349 DE Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 785.000,- k.k.
Transactieprijs: € 900.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.521,74
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 05-08-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Verkocht

Aangemeld: 19-04-2021
Afgemeld: 12-05-2021
Ondertekening akte: 05-05-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 138 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 36 m²
Externe bergruimte: 22 m²
Perceeloppervlakte: 1721 m²
Inhoud: 480 m³

Vrije kavels

Reimslaan 163, 1349 JB Almere



In verkoop genomen

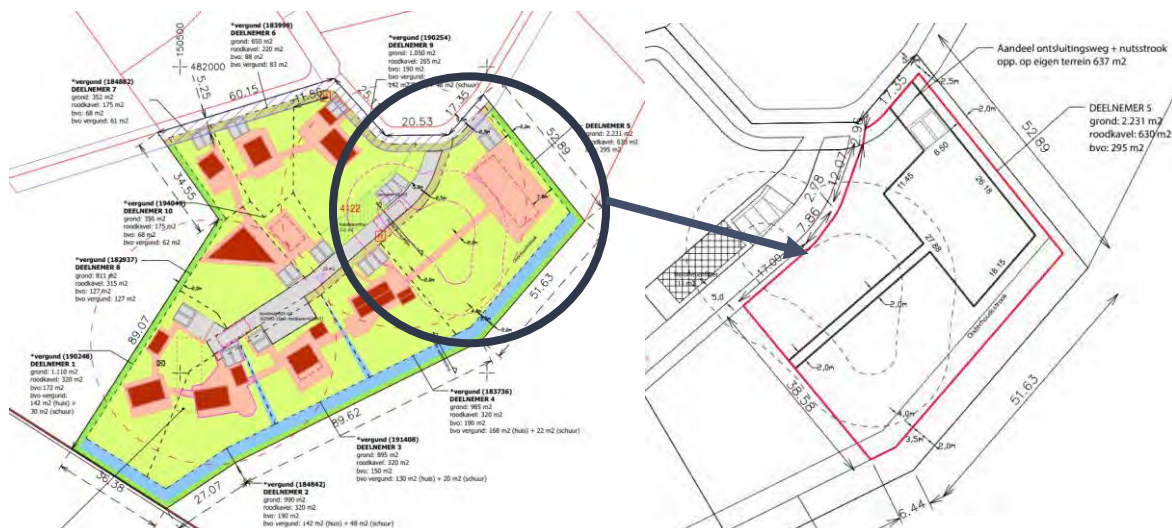
Vraagprijs: € 400.000,- k.k.
Transactieprijs: € 400.000,-
Transactieprijs per m²: € 179,29
Prijs per m²: € 179,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 17-08-2020

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

Verkocht

Aangemeld: 08-04-2020
Afgemeld: 24-07-2020
Ondertekening akte: 03-06-2020
Dagen op de markt: 57

Oppervlakte: 2231 m²
Perceeloppervlakte: 2519 m²



Gronden in bouwrijpe staat

Buitenplaats Oosterwold 222, 1349 CP Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 423.500,-
Transactieprijs per m²: € 205,48
Prijs per m²: € 218,34
Aanvaarding: Direct
Transport datum: 06-03-2020

Type: Bouwgrond
Bouwvorm: N.v.t.

Verkocht

Aangemeld: 02-09-2019
Afgemeld: 06-03-2020
Ondertekening akte: 06-03-2020
Dagen op de markt: 187

Oppervlakte: 2061 m²
Perceeloppervlakte: 1661 m²

Hannah Arendtweg 60 a, 1349 CM Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 420.000,-
Transactieprijs per m²: € 161,35
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-04-2021

Type: Bouwgrond
Soort: Bouwgrond
Bouwvorm: n.v.t.
Bouwjaar: 0

Verkocht

Aangemeld: 11-01-2021
Afgemeld: 21-06-2021
Ondertekening akte: 01-03-2021
Dagen op de markt: 50

Oppervlakte: 2603 m²
Perceeloppervlakte: 2603 m²



Wij kunnen deze bouwmogelijkheid aanbieden omdat de huidige eigenaren een deel van hun kavel willen afscheiden van de eigen woning. Dit zal gebeuren in de vorm van een appartementsrecht. Hierdoor krijgt u het exclusief gebruiksrecht over het op de tekening aangegeven deel van de kavel.

Op de kavel is er de mogelijkheid om een woning te plaatsen van 180 m² Bruto Vloeroppervlak (BVO) en een schuur van 35 m² BVO.

Alle overige en nu beschikbare en eventuele toekomstige bouwrechten rusten op het appartementsrecht van de huidige eigenaar. Mocht er een aanpassing nodig zijn van het bovengenoemde bouwvolume dan zijn daar in overleg nog mogelijkheden voor maar die hebben dan ook financiële consequenties.

De koper van dit appartementsrecht zal zich moeten conformeren aan de regelgeving zoals deze in Oosterwold geldt. Dit betekent onder andere: het respecteren van een doorvaadbare zonde (strook grond van 2 meter breed langs de kavel waar iedereen vrije doorloop heeft), 50% van de standaardkavel dient te worden aangewend voor Stadslandbouw 50% van 1320 m² = 660 m² en 80% voor de landbouwkavel: 1500 m² x 80% = 1.200 m². Dit betekent dat op deze kavel dus 1.880 m² stadslandbouw moeten worden uitgeoefend. Deze getallen zijn inclusief de gezamenlijke delen met betrekking tot weg en helofytenfilter. Bebouwing mag alleen geplaatst worden op het "roodkavel".

Op de tekening is het te kopen appartementsrecht aangeduid in het geel. De grijze en groene delen zijn gezamenlijk en worden door de op te richten VVE gezamenlijk onderhouden.

Verder zijn alle regels van Oosterwold ook van toepassing op deze kavel. Op de website Maakoosterwold is hier alles over te vinden.

De aanbidding vindt plaats onder voorbehoud van gunning door de verkoper waarbij naast de te bouwen woning ook het persoonlijk contact met de koper een rol zal spelen. De verkoopster blijft het andere appartementsrecht bewonen en daarom is het belangrijk dat er ook op persoonlijk vlak een klik is.

De kavel is te koop gezet met een "Bieden vanaf-prijs" van € 350.000,- K.K. Houd u hierbij rekening met 8% overdrachtsbelasting.

Bron: NVM

12.7. Referentietransacties overig (o.a. Nobelhorst)

Rijwoningen

Vrouwenmunt - bn 95, 1341 BZ Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 360.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 360.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.926,83
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 24-11-2020

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 10-06-2020
Afgemeld: 04-01-2021
Ondertekening akte: 08-09-2020
Dagen op de markt: 91

Woonoppervlakte: 123 m²
Inhoud: 471 m³

Marie Curielaan 45, 1341 BA Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.
Transactieprijs: € 426.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.280,77
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 04-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Verkocht

Aangemeld: 22-01-2021
Afgemeld: 31-03-2021
Ondertekening akte: 17-02-2021
Dagen op de markt: 27

Woonoppervlakte: 130 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 140 m²
Inhoud: 459 m³

Paul Diracstraat 10, 1341 BV Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 400.000,- k.k.
Transactieprijs: € 412.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.437,50
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 12-02-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Verkocht

Aangemeld: 14-09-2020
Afgemeld: 05-02-2021
Ondertekening akte: 21-12-2020
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 120 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 125 m²
Inhoud: 436 m³

**Gustav Hertzstraat 36, 1341 BN Almere**

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 415.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 473.360,-
 Transactieprijs per m²: € 3.848,46
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 01-12-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2016

Verkocht

Aangemeld: 22-06-2021
 Afgemeld: 12-08-2021
 Ondertekening akte: 07-07-2021
 Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 123 m²
 Externe bergruimte: 6 m²
 Perceeloppervlakte: 126 m²
 Inhoud: 411 m³

Marie Curielaan 67, 1341 BA Almere

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 417.500,- k.k.
 Transactieprijs: € 521.067,-
 Transactieprijs per m²: € 4.236,32
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 01-12-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2013

Verkocht

Aangemeld: 04-06-2021
 Afgemeld: 04-08-2021
 Ondertekening akte: 24-06-2021
 Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 123 m²
 Externe bergruimte: 7 m²
 Perceeloppervlakte: 178 m²
 Inhoud: 397 m³

Frits Zernikeplein 8, 1341 BS Almere

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 481.500,-
 Transactieprijs per m²: € 4.080,51
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 30-07-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2017

Verkocht

Aangemeld: 23-04-2021
 Afgemeld: 16-06-2021
 Ondertekening akte: 19-05-2021
 Dagen op de markt: 27

Woonoppervlakte: 118 m²
 Externe bergruimte: 7 m²
 Perceeloppervlakte: 233 m²
 Inhoud: 440 m³

Nobellaan 90, 1341 BJ Almere

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 472.500,- k.k.
 Transactieprijs: € 530.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.680,56
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 03-06-2022

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
 Bouwvorm: nieuwbouw
 Bouwjaar: 2022

Verkocht

Aangemeld: 28-08-2021
 Afgemeld: 22-09-2021
 Ondertekening akte: 18-09-2021
 Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 144 m²
 Externe bergruimte: 5 m²
 Perceeloppervlakte: 180 m²
 Inhoud: 514 m³

Marie Curielaan 53, 1341 BA Almere

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 485.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 550.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.819,44
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 27-09-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2017

Verkocht

Aangemeld: 23-04-2021
 Afgemeld: 20-05-2021
 Ondertekening akte: 08-05-2021
 Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 144 m²
 Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m²
 Externe bergruimte: 10 m²
 Perceeloppervlakte: 218 m²
 Inhoud: 385 m³

Twee-onder-een-kapwoning**Niels Bohrstraat 20, 1341 BW Almere**

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 579.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 600.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.947,37
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 31-03-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2017

Verkocht

Aangemeld: 21-01-2021
 Afgemeld: 09-03-2021
 Ondertekening akte: 05-02-2021
 Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 152 m²
 Overige inpandige ruimte: 20 m²
 Perceeloppervlakte: 250 m²
 Inhoud: 638 m³



Meerkoetlaan 6, 1343 AW Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 685.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.892,86
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 08-08-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 1997
 Bouwperiode: 1991-2000

Verkocht

Aangemeld: 26-04-2021
 Afgemeld: 25-05-2021
 Ondertekening akte: 18-05-2021
 Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 140 m²
 Gebouwggebonden buitenruimte: 34 m²
 Externe bergruimte: 6 m²
 Perceeloppervlakte: 671 m²
 Inhoud: 541 m³

Vrijstaande woningen

Spechtlaan 15, 1343 AL Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 600.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 678.515,-
 Transactieprijs per m²: € 4.812,16
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 02-08-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 1995
 Bouwperiode: 1991-2000

Verkocht

Aangemeld: 19-05-2021
 Afgemeld: 06-07-2021
 Ondertekening akte: 04-06-2021
 Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 141 m²
 Gebouwggebonden buitenruimte: 12 m²
 Externe bergruimte: 18 m²
 Perceeloppervlakte: 860 m²
 Inhoud: 567 m³

Smientlaan 27, 1343 AT Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 680.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.927,54
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 12-07-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 1997

Verkocht

Aangemeld: 01-12-2020
 Afgemeld: 11-02-2021
 Ondertekening akte: 16-12-2020
 Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 138 m²
 Gebouwggebonden buitenruimte: 6 m²
 Overige inpandige ruimte: 2 m²
 Externe bergruimte: 8 m²
 Perceeloppervlakte: 567 m²
 Inhoud: 521 m³

Haviklaan 2, 1343 BC Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 670.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 685.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.281,25
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 30-06-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 1998

Verkocht

Aangemeld: 13-01-2021
 Afgemeld: 29-04-2021
 Ondertekening akte: 13-03-2021
 Dagen op de markt: 60

Woonoppervlakte: 160 m²
 Gebouwggebonden buitenruimte: 4 m²
 Externe bergruimte: 8 m²
 Perceeloppervlakte: 883 m²
 Inhoud: 480 m³

Eaglelaan, 1343 DB Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 675.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 675.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.090,91
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 01-02-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 23-06-2020
 Afgemeld: 09-01-2021
 Ondertekening akte: 02-12-2020
 Dagen op de markt: 163

Woonoppervlakte: 165 m²
 Perceeloppervlakte: 1036 m²
 Inhoud: 649 m³

Eaglelaan, 1343 Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 675.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 675.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.090,91
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 01-01-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: nieuwbouw
 Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 07-07-2020
 Afgemeld: 28-04-2021
 Ondertekening akte: 07-10-2020
 Dagen op de markt: 93

Woonoppervlakte: 165 m²
 Inhoud: 649 m³



Smientlaan 3, 1343 AT Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 740.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.327,49
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 26-03-2021

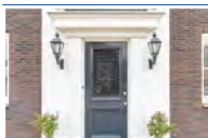
Type: Woonhuis
 Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 1997

Verkocht

Aangemeld: 14-12-2020
 Afgemeld: 04-02-2021
 Ondertekening akte: 28-12-2020
 Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 171 m²
 Gebouwgebonden buitenruimte: 24 m²
 Overige inpandige ruimte: 26 m²
 Externe bergruimte: 16 m²
 Perceeloppervlakte: 724 m²
 Inhoud: 660 m³

Ernest Waltonstraat 5, 1341 BD Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 700.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 774.000,-
 Transactieprijs per m²: € 4.607,14
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 03-12-2021

Type: Woonhuis
 Soort: Villa, vrijstaande woning
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2019

Verkocht

Aangemeld: 07-05-2021
 Afgemeld: 21-06-2021
 Ondertekening akte: 25-05-2021
 Dagen op de markt: 19

Woonoppervlakte: 168 m²
 Overige inpandige ruimte: 19 m²
 Perceeloppervlakte: 300 m²
 Inhoud: 643 m³

Appartementen

De Rozenkrans - bn 50, 1341 EB Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 387.500,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 387.500,-
 Transactieprijs per m²: € 3.587,96
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 15-01-2021

Type: Appartement
 Soort: Benedenwoning
 Bouwvorm: nieuwbouw
 Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 21-11-2020
 Afgemeld: 15-01-2021
 Ondertekening akte: 30-11-2020
 Dagen op de markt: 10

Woonoppervlakte: 108 m²
 Overige inpandige ruimte: 6 m²
 Inhoud: 452 m³

De Rozenkrans - bn 57, 1341 EB Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 412.500,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 412.500,-
 Transactieprijs per m²: € 3.819,44
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 12-01-2021

Type: Appartement
 Soort: Benedenwoning
 Bouwvorm: nieuwbouw
 Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 21-11-2020
 Afgemeld: 12-01-2021
 Ondertekening akte: 05-12-2020
 Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 108 m²
 Overige inpandige ruimte: 6 m²
 Inhoud: 452 m³

De Non - bn 52, 1341 EB Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 445.000,- v.o.n.
 Transactieprijs: € 445.000,-
 Transactieprijs per m²: € 3.617,89
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 08-02-2021

Type: Appartement
 Soort: Tussenverdieping
 Bouwvorm: nieuwbouw
 Bouwjaar: 2021

Verkocht

Aangemeld: 02-11-2020
 Afgemeld: 08-02-2021
 Ondertekening akte: 03-12-2020
 Dagen op de markt: 32

Woonoppervlakte: 123 m²
 Overige inpandige ruimte: 6 m²
 Inhoud: 515 m³

William Braggstraat 45, 1341 CE Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 485.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 587.000,-
 Transactieprijs per m²: € 5.435,19
 Aanvaarding: In overleg
 Transport datum: 15-09-2021

Type: Appartement
 Soort: Portiekflat
 Bouwvorm: bestaande bouw
 Bouwjaar: 2019

Verkocht

Aangemeld: 23-06-2021
 Afgemeld: 06-08-2021
 Ondertekening akte: 15-07-2021
 Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 108 m²
 Gebouwgebonden buitenruimte: 16 m²
 Externe bergruimte: 7 m²
 Inhoud: 344 m³



12.8. Huidig aanbod

Woningen in Oosterwold

Bouwnummer, 1349 Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 399.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.141,73
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Soort Woonhuis: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Beschikbaar

Aangemeld: 24-07-2018
Laatste wijziging: 02-12-2019
Dagen op de markt: 1122

Woonoppervlakte: 127 m²
Inhoud: 470 m³

Bouwnummer, 1349 Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 468.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.141,59
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Soort Woonhuis: 0
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Beschikbaar

Aangemeld: 17-06-2019
Laatste wijziging: 30-07-2021
Dagen op de markt: 794

Woonoppervlakte: 113 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 54 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 625 m³
Woonkamer: 39 m²

Oeverwal, 1349 JC Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 604.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.033,33
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, tussenwoning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Beschikbaar

Aangemeld: 01-08-2021
Laatste wijziging: 02-08-2021
Dagen op de markt: 18

Woonoppervlakte: 120 m²
Inhoud: 486 m³

Hannah Arendtweg 10, 1349 CM Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.050.000,- k.k.
Prijs per m²: € 3.608,25
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Onder bod

Aangemeld: 04-11-2020
Laatste wijziging: 09-07-2021
Dagen op de markt: 288

Woonoppervlakte: 291 m²
Gebouwegebonden buitenruimte: 36 m²
Overige inpandige ruimte: 58 m²
Perceeloppervlakte: 6619 m²
Inhoud: 1467 m³

Woningen buiten Oosterwold

Frits Zernikestraat 1, 1341 BR Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 472.500,- k.k.
Prijs per m²: € 3.399,28
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Beschikbaar

Aangemeld: 24-09-2021
Laatste wijziging: 24-09-2021
Dagen op de markt: 11

Woonoppervlakte: 139 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 154 m²
Inhoud: 505 m³

Nobellaan 66, 1341 BJ Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 480.000,- k.k.
Prijs per m²: € 3.333,33
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Beschikbaar

Aangemeld: 17-09-2021
Laatste wijziging: 20-09-2021
Dagen op de markt: 18

Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 194 m²
Inhoud: 526 m³



Frits Zernikestraat 6, 1341 BR Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.
Prijs per m²: € 3.476,82
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Beschikbaar

Aangemeld: 01-10-2021
Laatste wijziging: 04-10-2021
Dagen op de markt: 4

Woonoppervlakte: 151 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Overige inpandige ruimte: 27 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 120 m²
Inhoud: 630 m³

Nobelhorst - type Kievit, 1341 Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 540.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.222,66
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 26-05-2020
Laatste wijziging: 14-01-2021
Dagen op de markt: 497

Woonoppervlakte: 128 m²
Overige inpandige ruimte: 18 m²
Inhoud: 490 m³

Nobelhorst - type Boeier (M), 1341 Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 556.700,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.523,42
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: nieuwbouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 2011-2020

Beschikbaar

Aangemeld: 26-05-2020
Laatste wijziging: 14-01-2021
Dagen op de markt: 497

Woonoppervlakte: 158 m²
Overige inpandige ruimte: 16 m²
Inhoud: 560 m³

Maria Mayerstraat 13, 1341 DK Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.272,11
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Beschikbaar

Aangemeld: 29-09-2021
Laatste wijziging: 29-09-2021
Dagen op de markt: 6

Woonoppervlakte: 147 m²
Overige inpandige ruimte: 30 m²
Perceeloppervlakte: 407 m²
Inhoud: 609 m³

Vrije kavels



Bron: <https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>



VOGELHORST

VH136 gereserveerd

952 m² € 358.750,-

Woningtype meer mogelijkheden
Ligging meer mogelijkheden
thema



Bron: <https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

NOBELHORST

NH4193 gereserveerd

110 m² € 67.691,-

Woningtype vrijstaand
Ligging meer mogelijkheden
thema kleiner wonen



Bron: <https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

NOBELHORST

NH4381 gereserveerd

329 m² € 200.000,-

Woningtype vrijstaand
Ligging meer mogelijkheden
thema



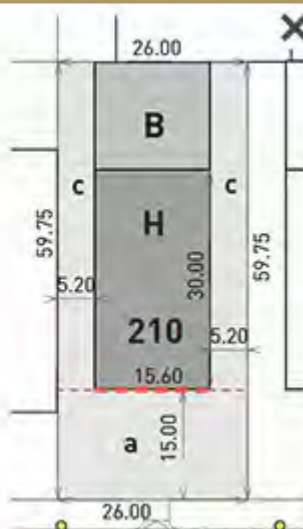
Bron: <https://ikbouwmijnhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>



OVERGOOI

O210 gereserveerd
1554 m² € 474.354,-

Woningtype meer mogelijkheden
Ligging meer mogelijkheden
thema



Bron: <https://ikbouwminhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

OVERGOOI

O225 gereserveerd
2246 m² € 595.190,-

Woningtype vrijstaand
Ligging meer mogelijkheden
thema

Bron: <https://ikbouwminhuisin.almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

12.9. Uitgiftebeleid gemeente Almere

Grondprijzen additionele uitgaven (met grondexploitaties)

De gemeente Almere geeft, nadat gronden reeds zijn verkocht, reststroken uit ten behoeve van tuinauitbreidingen. Hiervoor gelden de volgende uitgifteprijsen (per 1 januari 2021):

Gebied	Prijs per m ²
Poort West	€ 416,-
Noorderplassen West	€ 426,-
De Laren	€ 381,-
DUIN	€ 964,-
Nobelhorst	€ 406,-
Vogelhorst	€ 381,-
Overgooi	€ 325,-
Indische buurt	€ 381,-
Stripheldenbuurt	€ 381,-
Sieradenbuurt	€ 381,-

Bron: gemeente Almere.



13. Referenties ruwe bouwgrond woningbouw

13.1. Algemeen

Het is erg lastig om referentietransacties voor ruwe bouwgrond te vinden, die vergelijkbaar zijn met Oosterwold. Redenen hiervoor zijn:

- De vrijheidsgraden en ontwikkelregels in Oosterwold
- De relatief lage dichtheden
- Initiatiefnemers kunnen zelf een kavel kiezen en binnen enkele jaren een woning realiseren. Er vindt een levering van individuele kavels ruwe bouwgrond plaats. Dit is beperkt vergelijkbaar met een grondexploitant die jarenlang een grondexploitatie voert en bouwrijpe gronden uitgeeft.

13.2. Referenties binnen het plangebied

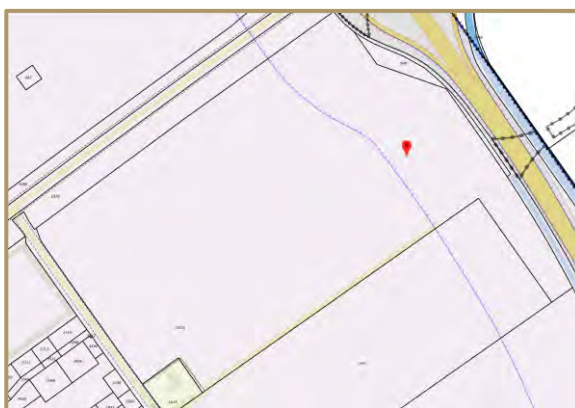
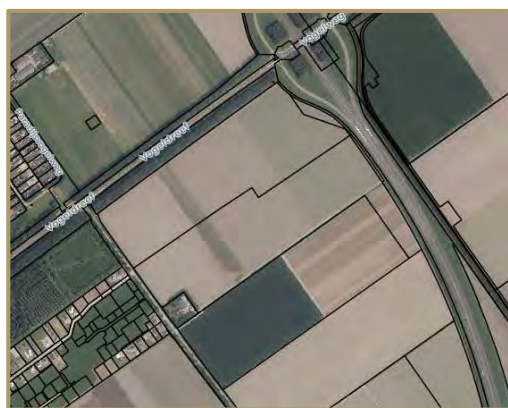
Gemeente Almere, sectie C, perceelnummer 1626 (375.464 m²)

De percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, perceelnummers 4687 (186.068 m²), 4684 (4.777 m²), 4686 (189.396 m²) en 4685 (1.448 m²) werden op 20 mei 2020 geleverd. Verkoper was S. van Ettekoven Holding B.V. en de koper was Harckeburgh Vastgoed B.V. (Vastbouw). Eerder, op 9 maart 2020, sloten partijen een koopovereenkomst. De overeengekomen koopsom bedroeg € 15.888.288,- exclusief BTW en is nadien verhoogd met € 1 miljoen. In totaal gaat het om een bedrag van € 16.888.288,-. De koopprijs is als volgt opgebouwd:

- De helft wordt gebruikt voor stadslandbouw, waaraan een waarde van € 13,- per m² wordt toegekend.
- De andere helft wordt gebruikt voor woningbouw en utiliteitsbouw. Hieraan wordt een koopprijs toegerekend van € 75,49 per m². Dit bedrag wordt verminderd met overdrachtsbelasting en vermeerderd met 21% BTW.

Daarnaast werd door Harckeburgh Vastgoed B.V. over een bedrag van € 9.400.000,- een rentevergoeding van 7,0% per jaar betaald.

De percelen hebben een totaaloppervlakte van 381.689 m². De koopsom (zonder rentevergoeding) komt overeen € 44,25 per m². De ontwikkelaar dient wel een exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Het gaat hierbij niet om gronden in eigendom van de gemeente Almere of het Rijksvastgoedbedrijf. Hierna wordt de locatie van de gronden getoond.



Bron: www.kadastralekaart.com.



S. van Ettekoven Holding B.V. kocht de gronden op 31 december 2019 van projectontwikkelaar AM (Grondbedrijf) en Interterra Beheer B.V. voor een bedrag van € 11.450.670,-. Op de locatie zijn 372 woningen en twee supermarkten voorzien. Hierna wordt het plan getoond.



Bron: Vastgoedjournaal.

Gelet op de nabijheid van de snelweg kan een deel van de gronden niet worden aangewend voor de realisatie van woningen. Een projectontwikkelaar zal de 372 woningen en twee supermarkten moeten realiseren en afzetten. Een grondexploitatie met 372 woningen heeft een langere looptijd en kent meer risico's dan de zogenaamde 'mini-grondexploitatie' waar taxateurs in onderhavige taxatie van uit gaan. Het is, gelet op de omvang van de transactie, niet voor iedereen weggelegd om een dergelijke grondpositie te financieren. Bovendien is het perceel gelegen langs de A27.

Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, kunnen zonder het treffen van maatregelen niet in de nabijheid van de A27 gerealiseerd worden. Ook ligt in de nabijheid van de locatie een boerderij.

13.3. Referenties buiten het plangebied

Zuid Schalkwijkerweg 58 Haarlem / Tjadenterrein

Bataks BV verkocht in maart 2017 de gronden en opstallen gelegen aan de Zuid Schalkwijkerweg 58 in Haarlem. Koper was Haarlem Zuidst BV, gelieerd aan AIVM B.V. Hierna wordt de locatie getoond. Het betreft de voormalige Tjadenlocatie.



Bron: Cyclomedia (d.d. 31-08-2019)



Bron: eigen materiaal

De verkochte gronden hebben een oppervlakte van 15.544 m². De koopsom bedroeg € 2.682.776,-. Dit komt overeen met € 173,- per m². Hierna wordt een impressie van het plan getoond. Er zullen in totaal 32 woningen gerealiseerd worden in een prijsklasse van € 750.000,- (tussenwoning van 168 m² GBO



op een kavel van 144 m² GBO) tot € 1.325.000,- (vrijstaande woning van 280 m² GBO op een kavel van 238 m². Hierna worden enkele impressies van het plan getoond.



Bron: <https://haarlembuiten.nl/downloads/>.



Bron: <https://haarlembuiten.nl/downloads/>

Voorafgaand aan de woningbouwontwikkeling zal het voormalige Tjadenterrein gesaneerd worden. Uit de onderzoeken is gebleken dat de bodem en het grondwater verontreinigd zijn met PAK, zware metalen en minerale olie. Hierna wordt deze verontreiniging getoond.



Bron: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0392.BP9120015-va01/b_NL.IMRO.0392.BP9120015-va01_5.pdf

De onderzoeksresultaten bevestigden het feit dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Het gaat om mobiele en immobiele verontreinigingen. De immobiele verontreiniging wordt gesaneerd door middel van 'isolatie' en een leeflaag met een dikte van 1m.



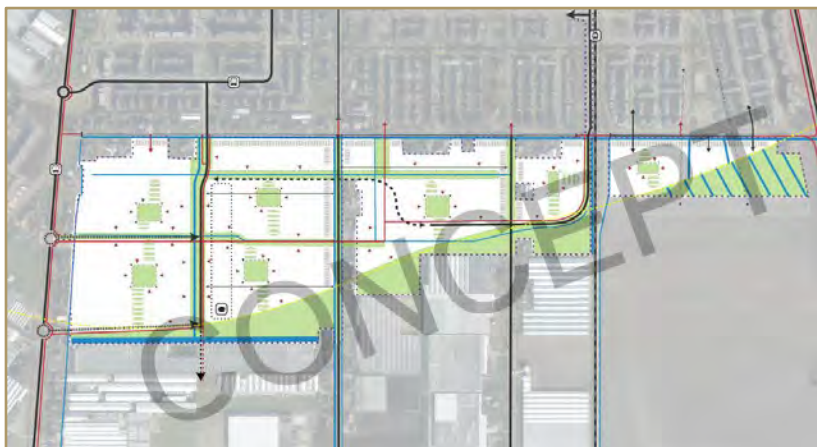
Het bestemmingsplan 'Tjaden' is per 17 oktober 2019 vastgesteld. Hierna wordt de verbeelding getoond.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

De Scheg Amstelveen

In het gebied De Scheg in Amstelveen worden naar verwachting 1.100 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling bestaat uit drie deelgebieden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk. Het totale plangebied omvat circa 59 hectare met een uitgeefbaar oppervlakte van 45% (26,5 hectare). Eind 2015 is door de gemeenteraad een ontwikkelvisie vastgesteld voor de Scheg, waarin een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling zijn vastgelegd (Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder d.d. 30 september 2015). Ook is er in februari 2020 een Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De bestemmingsplanprocedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet nog worden doorlopen.



Ruimtelijk Raamwerk De Scheg Amstelveen, bron: gemeente Amstelveen.

In het gebied zijn twee referentietransacties bekend:

- Real Estate Legmeerdijk verkocht in juni 2018 een perceel grond aan de Legmeerdijk 202 met een oppervlakte van 17.820 m² voor een bedrag van € 4.300.000,- exclusief BTW aan Rotij Grondvast en BPD Ontwikkeling. Dit komt overeen met € 241,30 per m². De opstellen zullen voor verkoper worden gesloopt.



- De Berg Vastgoed BV kocht in mei 2018 een perceel aan de Noorddammerweg 78 met een oppervlakte van 10.333 m² voor € 2.100.000,-. Dit komt overeen met € 203,23 per m².



Legmeerdijk 202 (gesloopt opgeleverd) Bron: Cyclomedia



Noorddammerweg 78, bron: Cyclomedia

Daarnaast zijn bij taxateurs twee koopsommen bekend tussen Roosdom Tijhuis en de huidige eigenaren, welke nog niet in het Kadaster zijn opgenomen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

De referentie 'De Scheg' in Amstelveen lijkt qua woningmarkt en ruim en groene opzet op Westeinderhage. Echter, in De Scheg zullen geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Wel is er ruimte voor woningen in de middeldure (huur)sector. Een groot deel van het gebied 'De Scheg' is thans bebouwd met glasopstanden. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk, waardoor deze grondpositie grotere risico's met zich meebrengt. Daarnaast is bij taxateurs een transactie bekend van VORM Ontwikkeling BV. Het gaat om de gronden in het gebied De Scheg Oost. VORM ontwikkeling kocht op 17 april 2020 gronden met een oppervlakte van 71.285 m² voor een koopsom van € 27 miljoen. Op de gronden zullen 172 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit 46 middeldure koopwoningen en 124 vrije sector koopwoningen. De koopsom bedraagt derhalve € 379,- per m². De verkoper was Yieldforce Holding B.V. Yieldforce Holding B.V. verkreeg de gronden op diezelfde dag van Grondplan Nederland B.V. voor een bedrag van € 18.404.957,-. Dit komt overeen met € 258,- per m².

Rijswijk Buiten

In de woonwijk Rijswijk Buiten heeft BPD ontwikkeling drie bedrijven in de huidige staat aangekocht en ontwikkeld deze locatie naar grondgebonden woningbouw. De bouwkosten zijn aanmerkelijk hoger vanwege de nog te maken sloopkosten en geluidswerende maatregelen door de ligging naast de A4.

Desalniettemin werd er een gemiddelde koopsom betaald van € 356,86 per m².

Akte	Datum	Koper	m ²	Koopsom	Koopsom / m ²
74659/136	20-12-2018	BPD Ontwikkeling BV	3.283	€ 1.650.000	€ 502,59
77213/156	8-1-2020	BPD Ontwikkeling BV	4.557	€ 1.117.258	€ 245,17
77213/53	6-1-2020	BPD Ontwikkeling BV	3.221	€ 1.180.000	€ 366,35
Totaal/gemiddeld			11.061	€ 3.947.258	€ 356,86

Rijswijk Buiten.

Hierna wordt de locatie getoond. De gronden hebben op basis van het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" een bedrijfsmatige bestemming.



Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Gildehof Nootdorp

In Nootdorp is een nieuwbouwwijk ontwikkeld bestaande uit herenhuizen, tweekappers en vrijstaande woningen en voor fase 2/3 (circa 15.000 m² ook de plicht voor dertig procent sociale woningbouw/doelgroepwoningen) in de vorm van appartementen voor starters en senioren. De grond voor dit project werd van 2016 tot 2019 aangekocht door de ontwikkelaars. De gemiddelde koopsom bedroeg € 268,53 p/m².

Datum	Koper	m ²	Koopsom	Koopsom / m ²
29-6-2016	De Ambachtsbuurt BV	11.940	€ 2.835.000	€ 237,44
15-12-2017	De Ambachtsbuurt BV	1.315	€ 360.000	€ 273,76
1-10-2018	De Ambachtsbuurt BV	2.155	€ 675.000	€ 313,23
1-8-2019	De Ambachtsbuurt BV	5.027	€ 1.300.000	€ 258,60
5-8-2019	De Ambachtsbuurt BV	10.100	€ 3.030.000	€ 300,00
Totaal/gemiddeld		30.537	€ 8.200.000	€ 268,53

Gildehof Nootdorp

Hierna wordt het stedenbouwkundige plan getoond, dat zich kenmerkt door veel groen en water.



Bron: <https://hetgildehof.nl/plan/>

Het Gildehof wordt in meerdere fasen gerealiseerd. De eerste fase bestaat uit 32 ruime eengezinswoningen met verschillende type rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In de tweede fase worden 19 ruime eengezinswoningen gebouwd.

In deze fase worden verschillende type rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woning gebouwd, die nagenoeg gelijk zijn als de woningen in fase 1. In de derde fase van Het Gildehof worden nog eens 34 eengezinswoningen gebouwd en tevens 10 luxe koopappartementen en 21 huurappartementen.

Hierna worden enkele impressies getoond waaruit de beeldkwaliteit blijkt.



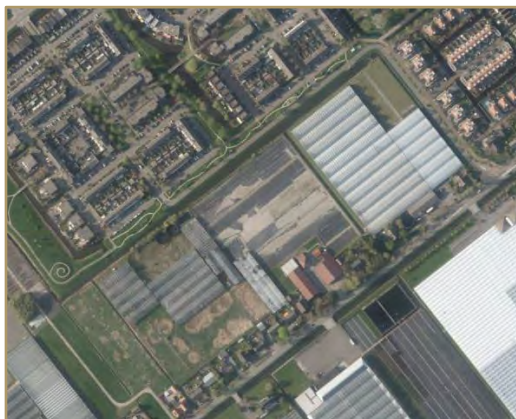
Bron: <https://hetgildehof.nl/situatietekening-2/>

Hoofdweg 42 Kudelstaart (Hoofdweg Zuid)

Aan de Hoofdweg in Kudelstaart, achter nummer 120, werd op 1 oktober 2019 een perceel met een oppervlakte van 23.948 m² gekocht door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV. De koopsom bedroeg € 3.825.000,- k.k. Dit komt overeen met € 159,72 per m². Voor het plangebied Hoofdweg Zuid wordt uitgegaan van 242 woningen en mogelijk een school met een kavel van 4.000 m². Het uitgeefbaar oppervlakte bedraagt circa 53% van het totale plangebied, dat een oppervlakte van 88.307 m² omvat.

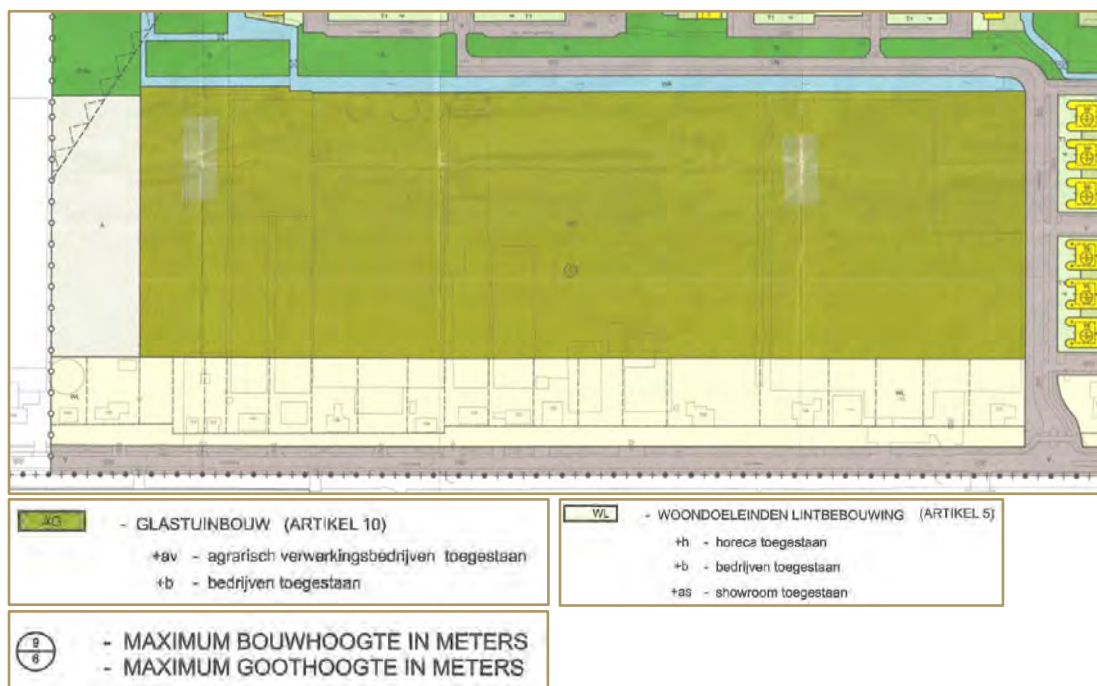


Bron: eigen materiaal



Bron: Cyclomedia

Voor dit plangebied is nog geen bestemmingsplan opgesteld. Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied. De gronden hebben de bestemming Glastuinbouw.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Taxateurs beoordelen de transactie als speculatief. De ontwikkeling is planologisch nog niet mogelijk. De gronden worden als 'warme gronden' beschouwd.

Hoeksekade Bergschenhoek

Aan de Hoeksekade in Bergschenhoek werd op 24 mei 2018 een perceel met een oppervlakte van 13.509 m² geleverd voor een koopsom van € 1.891.260,- kosten koper. Dit komt overeen met € 140,- kosten koper per m². De koper was Roelofs en Haase Projectontwikkeling B.V.

Hierna wordt de locatie getoond. Voor het gebied is op 23 februari 2017 het bestemmingsplan "Woningbouw Hoeksekade Noord, deellocatie A" vastgesteld.



Bron: www.kadastralekaart.com (links) en www.ruimtelijkeplannen.nl (rechts).

Middelweg 3 en 5 Moerkapelle

Op 28 oktober 2019 werd een perceel grond met glasopstanden met een oppervlakte van 36.455 m², gelegen aan de Middelweg 3 en 5 in Moerkapelle, verkocht voor € 5.213.280,-. De koopsom komt overeen met € 143,05 per m². De koper was VOSPlan Vastgoedontwikkeling B.V. / Vastgoed Batenburg B.V. Hierna wordt de locatie getoond. De gronden hebben op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zuidplas Noord' de bestemming 'Woongebied – uit te werken 1'.

116



Bron: www.kadastralekaart.com (links) en www.ruimtelijkeplannen.nl (rechts).

Stationsstraat 17 Aalsmeer

Het object Stationsweg 17 in Aalsmeer is in eigendom verkregen op 19 december 2018 met het verlijden van de notariële akte deel 74653 nummer 67. De verkopende partij was M.J. de Nijs Project I BV. De koopsom bedroeg € 2 miljoen kosten koper. Het betreft een voormalig postkantoor dat leeg staat. Het object heeft een oppervlakte van 1.400 m² BVO en staat op een perceel van 1.627 m².



Bron: www.kadaster.nl



Bron: eigen materiaal

Voor de locatie is een ontwerp opgesteld, dat voorziet in 28 appartementen en 45 parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening op maaiveldniveau. De appartementen variëren in oppervlakte tussen 43 en 136 m² woonoppervlakte. Het gemiddeld oppervlakte bedraagt 88 m² woonoppervlakte. De grondwaarde – voor het object in huidige staat – bedraagt € 71.428,- k.k. per appartement.



Bron: www.kadastralekaart.com (links) en www.ruimtelijkeplannen.nl (rechts).



Bron: eigen materiaal.

Nieuw Meerzicht Lisse

Timpaan heeft in het kader van het project Nieuw Meerzicht in Lisse meerdere verwervingen gedaan. De tabel hierna toont deze verwervingen. De gemiddelde koopsom bedraagt € 240,- per m². De verkopers waren Fore B.V. en I.C. Vastgoed B.V.



Datum	Gemeente	Sectie	Perceel-nummer(s)	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom / m ²
28-12-2018	Lisse	D	7357	6.242 m ²	€ 1.928.794,-	€ 309,-
26-7-2017	Lisse	D	7356, 7748, 7749, 7750, 8511, 8512	8.666 m ²	€ 1.656.000,-	€ 191,-
Totaal				14.908 m²	€ 3.584.794,-	€ 240,-

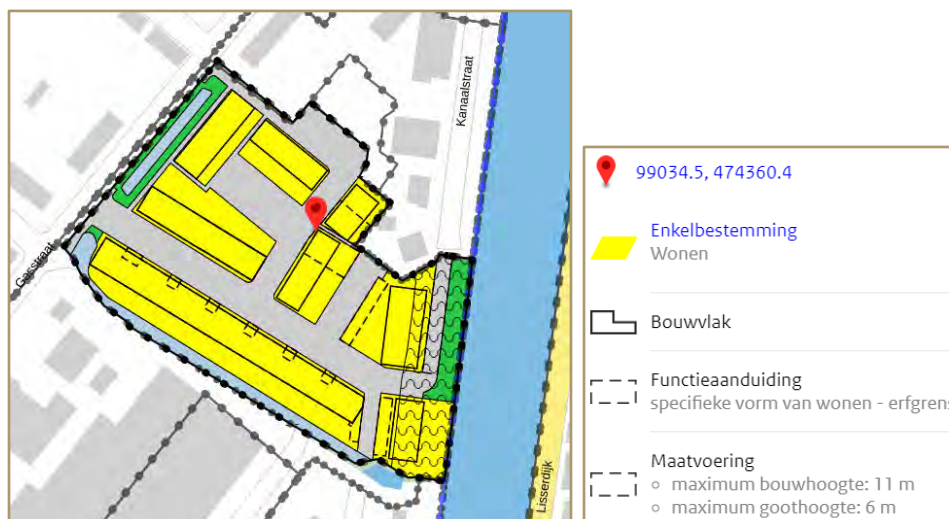
Bron: Kadaster.

Hierna wordt het plangebied getoond.



Bron: Cyclomedia

Vigerende is het bestemmingsplan Nieuw Meerzicht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 november 2019 en inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 60 woningen.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hierna wordt het stedenbouwkundig plan getoond. Er is sprake van grondgebonden woningen; daarbij wordt gevarieerd in woningtypen; er komen rijwoningen, twee-onder-één kappers, 'Beneden-boven-woningen' en een vrijstaande woning.



De verschillende woningtypen komen verspreid en gemengd over het gebied voor; er worden ten minste 18 woningen als sociale koopwoning uitgevoerd en ten minste 7 als bereikbare woning. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de gemeente (30% sociaal, 12% bereikbaar).



Bron: Stedenbouwkundig plan, bron: <https://www.nieuwmeerzicht.nl/woningaanbod/>

Keenenburgweg 59 Schipluiden

De gemeente Midden-Delfland kocht op 29 april 2021 gronden van de familie Van den Berg. Het gaat om een oppervlakte van 8.905 m². De koopsom bedroeg € 2.150.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 241,44 per m² kadastraal. Hierna wordt de locatie getoond. Op deze luchtfoto is zichtbaar dat een deel van de gronden bebouwd is. Een deel van de opstallen is in slechte staat.

119



Bron: Cyclomedia d.d. 16 april 2020

Vigerend is het bestemmingsplan 'Keenenburg V, fase 2', vastgesteld op 26 maart 2019. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.





Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hofland 203 t/m 203 A Mijdrecht

B.V. Timpaan Real Estate kocht op 6 mei 2021 de betonfabriek aan de Hofland 203 en 203 A. Het gaat om betonfabriek De Adelaar. De gronden hebben een oppervlakte van 13.595 m². Op de locatie zullen circa 70 woningen worden gerealiseerd. De koopsom bedroeg € 2.840.000,-. Oorspronkelijk waren Koper en Verkoper een hogere koopsom overeengekomen, namelijk € 3.360.000,-. Echter, de begrote saneringskosten vallen hoger uit, waarmee de koopsom lager is vastgesteld. Hierna wordt een luchtfoto van de locatie getoond.

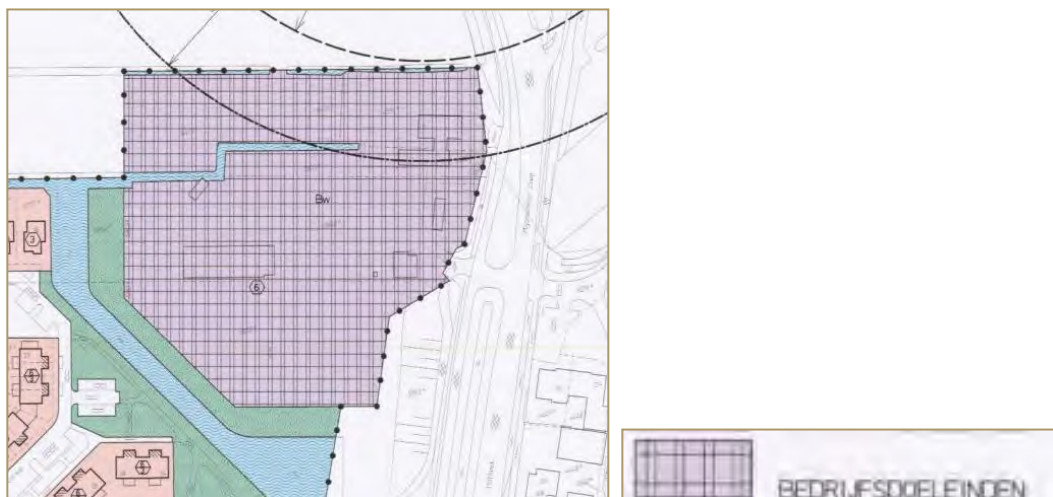
120



Bron: Cyclomedia

De gronden hebben een bedrijfsmatige bestemming. Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond.





Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

13.4. Conclusie

De comparatieve referenties van ruwe bouwgrond lopen erg uiteen. Dit is verklaarbaar doordat iedere locatie/gebied over andere eigenschappen beschikt. Denk daarbij aan de lokale woningmarkt, huidige opstallen, programma en uitgeefbaar gebied, ruimtegebruik, eventuele aanwezigheid van verontreiniging, planning en fasering, het aandeel sociale en middendure woningbouw, bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen cetera.

Enkel via de residuele grondwaardemethode, die vrijwel alle ontwikkelaars gebruiken om business cases op te stellen, komt deze waardepotentie van de grond tot uiting. Omdat het vaak enige tijd duurt voordat transacties in het Kadaster geregistreerd worden, is de comparatieve methode in turbulente markten niet geschikt om een betrouwbare waarde te bepalen.

Taxateurs geven, gelet op de uiteenlopende referenties van ruwe bouwgrond, de voorkeur aan de residuele methode. De uitkomst uit de residuele berekeningen wordt wel getoetst aan de bekend comparatieve transacties.

13.5. Outlook Grondexploitaties 2021: Woningprijzen en grondopbrengsten

Ondanks de Coronacrisis neemt de druk op de woningmarkt nog steeds toe. Het aanbod is beperkt en de nieuwbouwproductie kan niet voldoen aan de vraag. Kortom, de woningmarkt blijft oververhit. In haar outlook van december 2020 schat Metafoor de ontwikkeling van de woningprijzen als volgt in:

WONINGPRIJZEN	2021		2022-2023		2024>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

Bron: Metafoor.

Gezien de aanhoudende stijging van de woningprijzen en de stabilisatie van bouwkosten voor woningbouw neemt de residuele grondwaarde toe. Opvallend is de populariteit van de woningmarktgebieden in het midden van het land en op goed bereikbare verder gelegen plaatsen, waardoor de grondwaarde in de richting van de top marktgebieden beweegt. Navolgende figuur toont de inschatting van Metafoor van de ontwikkeling van de grondopbrengsten voor woningbouw.



GRONDOPBRENGSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★	TOP WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★★	MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	0,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★★	MATIG WONINGMARKTGEBIED	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★	SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

Bron: Metafoor.

Voor beide figuren geldt dat wij Almere inschatten als 'Midden tot Top woningmarktgebied'.



14. Grondprijzen maatschappelijke functies en sportfuncties

14.1. Algemeen

Veel Nederlandse gemeenten brengen een publiekelijk beschikbaar gronduitgiftebeleid uit. Hierin wordt vermeld op welke wijze en tegen welk bedrag grond wordt uitgegeven door de gemeente voor een specifieke bestemming. Op deze manier wordt discussie over grondprijzen bij uitgifte vermeden en wordt de transparantie vergroot. Naast de grondprijzen voor sociale woningbouw wordt er ook in (bijna) ieder gronduitgiftebeleid benoemd wat er voor gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden wordt gehanteerd. De verzameling van deze prijzen uit omliggende en/of vergelijkbare gemeenten geeft een goed beeld van uitgifteprijzen in een bepaalde regio.

Voor maatschappelijke grondwaarden wordt onderscheid gemaakt in bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen. Wij inventariseerden de maatschappelijke grondprijzen voor diverse gemeenten. De tabel hierna geeft dit weer. De gepresenteerde prijzen zijn exclusief BTW en betreffen prijzen per m² kavel. Wanneer de FSI⁹ (floor space index, de verhouding tussen het gebouwde bruto vloeroppervlakte en het kaveloppervlakte) hoger is dan 1, wordt veelal de prijs vermenigvuldigd met het aantal meter bruto vloeroppervlakte (m² BVO).

Bij de gemeentelijke grondprijzenbrieven kan onderscheid worden gemaakt in de volgende onderdelen:

- Sportvoorzieningen:
 - o Bebouwd commercieel
 - o Bebouwd niet-commercieel
 - o Onbebouwd
- Maatschappelijke voorzieningen:
 - o Bebouwd commercieel
 - o Bebouwd niet-commercieel
 - o Onbebouwd

Er is sprake van een overloop tussen een aantal functies. Zo hebben veel gemeenten enkel een categorie voor maatschappelijke voorzieningen en maken zij geen onderscheid in sportvoorzieningen of overige maatschappelijke voorzieningen.

Hierna is onderscheid gemaakt tussen onbebouwde sportvoorzieningen, bebouwde sportvoorzieningen en bebouwde en onbebouwde maatschappelijke voorzieningen, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

De grondprijzen die gemeenten hanteren voor onbebouwde sportvoorzieningen ligt tussen € 25,- en € 55,- exclusief BTW per m² perceel.

⁹ Vergelijkbaar met de FAR



Sport onbebouwd				
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van	Prijs tot
Zwolle	Onbebouwd - sport	2021	35	
Emmen	Niet commerciële maatschappelijke functies Onbebouwd	2021	25	
Den Haag	Buitensport	2020	51	
Utrecht	Onbebouwd (sportpark, scoutingterrein, speeltuin en kinderboerderij)	2020	50,64	
Maastricht	Recreatieve buitenvoorzieningen	2020	31	
Eindhoven	Sportparken zonder winstoogmerk	2021	29,9	
Reimerswaal	Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel onbebouwd.	2019	30	
Ede	Niet commercieel geëxploiteerde sportvelden	2021	25	
Nijkerk	Onbebouwd - sport	2020	35	
Weert	Sport/recreatie onbebouwd (Kinderboerderij, speeltuin)	2021	35	
Bergen op Zoom	Sportvelden	2018	25	
Soest	Sport en recreatie - onbebouwd	2019	25	40
Raalte	Recreatieve buitenvoorzieningen	2017	50	
Wijchen	Recreatieve buitenvoorzieningen (Onbebouwd)	2019	50	
Hoogeveen	Recreatieve en sportvoorzieningen (onbebouwd)	2021	26,25	
Pijnacker-Nootdorp	Verenigingsterreinen	2021	55	
Kampen	Niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties - onbebouwd	2021	25	
Lansingerland	Sportvelden	2021	35	
Delft	Grondprijzen cultuur & ontspanning / sport en recreatie - onbebouwd	2017	40	
Katwijk	Sportvelden	2017	52	
Westland	Recreatieve (sport)voorzieningen - onbebouwd	2020	50	
Apeldoorn	Sport- en recreatie - onbebouwd	2015	50	
Zoetermeer	Buitensport (niet commercieel) - onbebouwd	2021	36	
Tilburg	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen (in uitleggegebieden)	2021	26,5	
Gemiddeld			37,22	
Mediaan			35,00	
Min			25,00	
Max			55,00	

Grondprijzen sport (onbebouwd).

De grondprijs voor onbebouwde maatschappelijke voorzieningen ligt tussen € 30,- en € 175,- exclusief BTW.

Maatschappelijk - onbebouwd				
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van	Prijs tot
Amstelveen	Onbebouwd	2020	175,00	
Aalsmeer	Onbebouwd	2020	175,00	
Utrecht	Onbebouwd (sportpark, scoutingterrein, speeltuin en kinderboerderij)	2021	50,64	
Emmen	Commerciële maatschappelijke functies onbebouwd	2021	30,00	
Zwolle	Onbebouwd - maatschappelijk (zonder winstoogmerk)	2021	35,00	
Alkmaar	Onbebouwd	2021	66,00	
Leidschendam Voorburg	Maatschappelijk - onbebouwd	2020	50,00	
Overbetuwe	Maatschappelijk niet commercieel gebruik - onbebouwd	2018	30,00	
Rijswijk	Maatschappelijke voorzieningen - onbebouwd	2016	65,00	
Zuidplas	Maatschappelijke voorzieningen - onbebouwd	2021	56,00	
Rotterdam	Maatschappelijke voorzieningen - onbebouwd	2013	61,00	
Tilburg	Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet	2021	60,00	
Gemiddeld			71,14	
Mediaan			58,00	
Min			30,00	
Max			175,00	

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd).

Voor bebouwde sportvoorzieningen ligt de gehanteerde grondprijs in diverse gemeenten tussen € 50,- en € 215,- exclusief BTW per m².



Sport bebouwd			
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van
Zwolle	Bebouwd - sport	2021	95,00
Emmen	Niet commerciële maatschappelijke functies bebouwd	2021	75,00
Nijkerk	Bebouwd - sport (niet-commercieel)	2020	160,00
	Bebouwd - sport (commercieel)	2020	160,00
Weert	Bebouwd - sport (niet-commercieel)	2021	65,00
	Bebouwd - sport (commercieel)	2021	185,00
Alkmaar	Niet commerciële vrijetijdsvoorziening - bebouwd	2020	116,00
Bergen op Zoom	Gebouwd sport	2018	65,00
	Commercieel	2018	taxatie
Soest	Sport en recreatie - bebouwd	2019	100,00
Hoogeveen	Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	2021	136,50
Kampen	Niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties - bebouwd	2021	50,00
Delft	Grondprijzen cultuur & ontspanning / sport en recreatie	2017	185,00
Westland	Recreatieve (sport)voorzieningen - bebouwd	2020	215,00
Apeldoorn	Sport- en recreatie - bebouwd (niet-com)	2015	100,00
Zoetermeer	Sportvelden - bebouwd	2021	195,00
Tilburg	Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdvoorzieningen.	2021	60,00
	Grond voor bouw kantines bij sportterreinen		
	Sportcentra	2021	200,00
Gemiddeld			125,16
Mediaan			116,00
Min			50,00
Max			215,00

Grondprijzen sport (bebouwd).

De tabel hierna toont de grondprijzen die diverse gemeenten in Nederland hanteren voor niet-commerciële gebouwde voorzieningen. Deze grondprijs ligt in een bandbreedte van € 80,- en € 260,- exclusief BTW per m² (kavel of m² BVO, afhankelijk van FSI).



Maatschappelijk bebouwd (niet commercieel)				
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van	Prijs tot
Ede	Sociaal maatschappelijke sfeer	2021	180,00	
Bronckhorst	Richtprijs maatschappelijk	2021	100,00	
Maastricht	Maatschappelijke voorzieningen (niet-commercieel)	2020	128,00	
Den Haag	Non-profit	2020	201,00	
De Bilt	maatschappelijke voorzieningen aan andere (semi-)overheden (bijvoorbeeld scholen)	2018	150,00	
Eindhoven	Maatschappelijke functies zonder winstoogmerk	2021	250,00	
Emmen	Commerciële maatschappelijke functies bebouwd	2021	100,00	125
Reimerswaal	Maatschappelijke voorzieningen niet commercieel - bebouwd.	2019	125,00	
Schagen	Maatschappelijk niet commercieel vastgoed	2021	91,74	113,32
Weert	Maatschappelijk (niet-commercieel)	2021	155,00	185
Hilversum			141,00	
Almere	Maatschappelijke voorzieningen	2021	174,00	
Leusden			157,50	192,5
Amstelveen	Bebouwd	2020	250,00	
Aalsmeer	Bebouwd	2020	200,00	
Utrecht	Bebouwd	2021	209,64	
Nieuwegein	Maatschappelijke voorzieningen	2019	168,00	
Zwolle	Bebouwd - maatschappelijk (zonder winstoogmerk)	2021	180,00	
Nijkerk	Bebouwd - sport (niet-commercieel)	2020	160,00	
Alkmaar	Sociaal maatschappelijke voorzieningen	2021	116,00	
Leiden	Maatschappelijke voorzieningen	2021	209,00	
Epe	Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen	2021	125,00	
Oldebroek	Maatschappelijke voorzieningen	2020	125,00	
Soest	Niet-commerciële voorzieningen	2019	150,00	180
Capelle aan den IJssel	Buitenruimte	2019	175,00	
Hollands Kroon	Maatschappelijke voorzieningen	2021	80,00	
Zeewolde	Basisvoorzieningen niet comm.	2017	82,00	
Deventer		2021	140,00	
Wijchen	maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk (niet commercieel)	2019	141,75	
Hoogeveen	Sociaal maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk	2021	136,50	
Meppel	Sociaal maatschappelijke voorzieningen (zonder winstoogmerk)	2021	125,00	
Pijnacker-Nootdorp	Maatschappelijke voorz.	2021	190,00	
Kampen	Maatschappelijke voorzieningen	2021	176,00	
Lansingerland	(Niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen	2021	194,00	
Arnhem	Sociaal-maatschappelijk	2020	180,00	
Veldhoven	Niet-commercieel maatschappelijke voorzieningen	2020	167,00	
Katwijk	Maatschappelijk - bebouwd	2017	260,00	
Leiderdorp	Voorzieningen zonder een commercieel oogmerk	2019	167,50	
Overbetuwe	Maatschappelijk niet commercieel gebruik - bebouwd	2018	97,50	
Zoetermeer	Maatschappelijke voorzieningen	2021	195,00	
Rijswijk	Maatschappelijke voorzieningen - bebouwd	2016	170,00	
Veenendaal	Sociaal maatschappelijke doeleinden	2021	224,00	
Zuidplas	Maatschappelijke voorzieningen - bebouwd	2021	188,00	
Rotterdam	Maatschappelijke voorzieningen - bebouwd	2013	214,00	
Gemiddeld			162,48	
Mediaan			167,25	
Min			80,00	
Max			260,00	

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (niet commercieel, bebouwd).

De grondprijzen voor commerciële maatschappelijke voorzieningen ligt tussen € 125 en € 330,- exclusief BTW per m² perceel.



Maatschappelijk bebouwd - commercieel				
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van	Prijs tot
Oldebroek	Commercieel maatschappelijke voorzieningen	2020	175,00	
Maastricht	Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)	2020	128,00	
Eindhoven	Maatschappelijke functies met winstoogmerk	2021	250,00	
Noordoostpolder	Maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	2021	125,00	
Epe	Commerciële maatschappelijke voorzieningen	2021	150,00	
Purmerend	Maatschappelijk	2021	197,00	
Reimerswaal	Maatschappelijke voorzieningen commercieel	2019	150,00	
Leidschendam Voorburg	Maatschappelijk commercieel - bebouwd	2021	175,00	
Dronten	Maatschappelijke voorziening met winstoogmerk	2018	175,00	215,00
Tilburg	Medische beroepen	2021	230,00	330,00
Soest	Commerciële voorzieningen (winstoogmerk/BTW plichtige onderneming)	2019	185,00	225,00
Zeewolde	Basisvoorzieningen com./medisch	2017	154,00	
Raalte	Maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk	2017	125,00	
Meppel	Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	2021	150,00	
Veldhoven	Commercieel maatschappelijke voorzieningen	2020	189,00	
Leiderdorp	Voorzieningen met een commercieel oogmerk	2019	210,00	290,00
Gemiddeld			173,00	265,00
Mediaan			175,00	257,50
Min			125,00	215,00
Max			250,00	330,00

Grondprijzen maatschappelijke voorzieningen (commercieel, bebouwd).

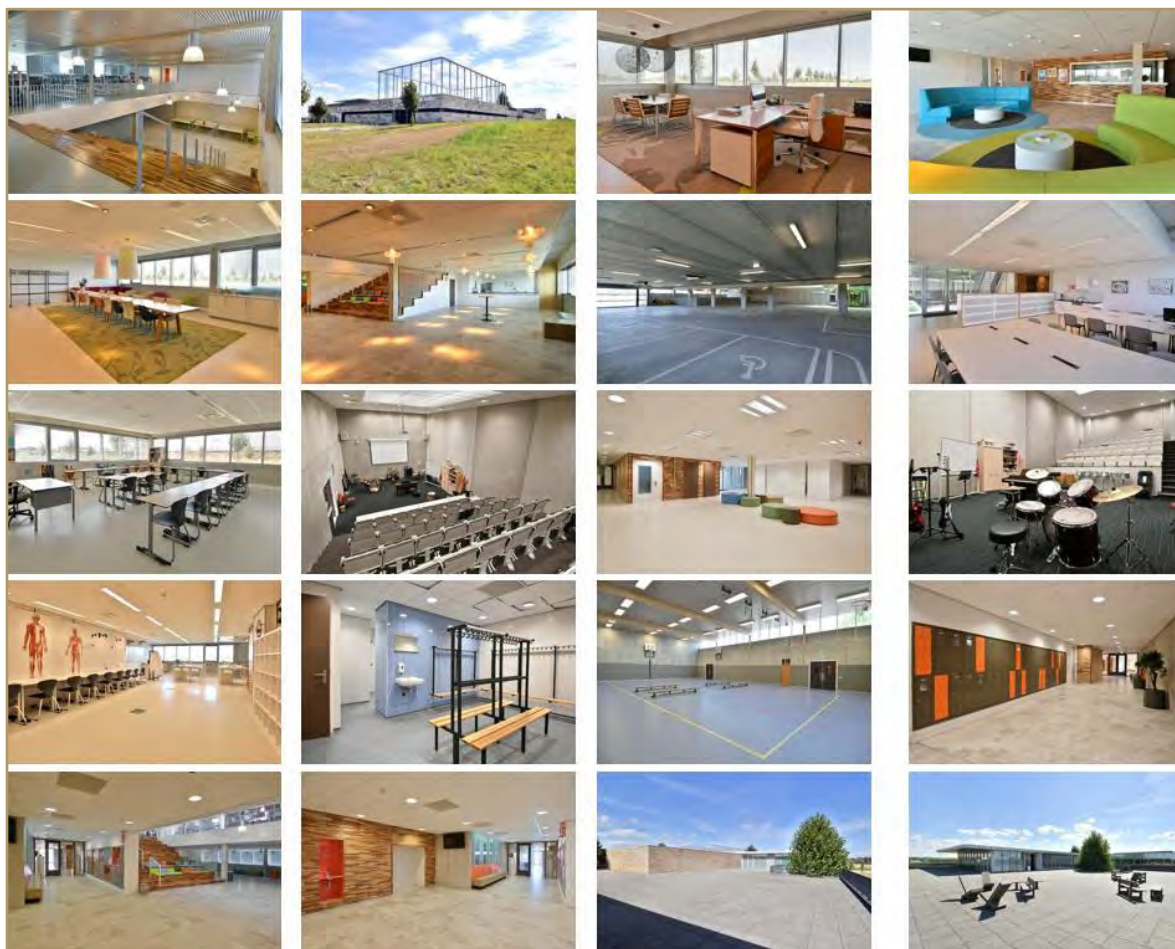
Hierna wordt de samenvattende tabel getoond.

Categorie	Gemiddelde gehanteerde grondprijs per m ²
Sport onbebouwd	37,22
Maatschappelijk - onbebouwd	71,14
Sport bebouwd	125,16
Maatschappelijk bebouwd (niet commercieel)	162,48
Maatschappelijk bebouwd - commercieel	173,00

Gemiddelde grondprijzen diverse gemeenten, naar categorie (bedragen exclusief BTW).

14.2. Referenties maatschappelijke ruimte

Heliumweg 61, 1362 JA Almere		Ingetrokken (557 dagen op de markt)	
	Aanmelding: In verhuur genomen		ID Bedrijfsmakelaars BV HILVERSUM
	Huurprijs: € 415.000,- p.j.		Telefoon: 035 7200000
	Huurprijs: € 34.583,33 p.m.		E-mail: info@idbedrijfsmakelaars.nl
	Huurprijs: € 110,96 per m ² per jaar		Aangemeld: 6 november 2018
			Laatste wijziging: 15 mei 2020
			Afgemeld: 15 mei 2020
			Dagen op de markt: 557



14.3. Transacties bouwgrond maatschappelijke functies

Basisschool Prisma

Op 7 juni 2021 zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers 5934, 5934, 5937 en 5939, tezamen groot circa 27.628 m² van de Staat der Nederlanden (RVB) aan de gemeente Almere geleverd, ten behoeve van de realisatie van een basisschool en gymzaal een en ander conform de regels van Oosterwold, waarbij een gedeelte van ongeveer 650 m² zal worden gebruikt als ontsluitingsweg. De koopsom bedroeg totaal € 485.166,- exclusief BTW, oftewel € 17,56 exclusief BTW per m² kavel.



Aanduiding kadastrale percelen, bron: Kadastralekaart.com.



Kinderdagverblijf – Almere C 3577 en 3578

De akte van levering Hypotheken 4 nummer 74331 deel 100, d.d. 7 november 2018 beschrijft de verkoop van twee percelen grond, gelegen in gebied 5C2b te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie C, nummers 3577 en 3578, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, respectievelijk ter grootte van ongeveer 1.164 m² en respectievelijk ter grootte van ongeveer 499 m², bestemd voor de bouw van een kinderdagverblijf met een buitenschoolse opvang alsmede 20 parkeerplaatsen en een schoolplein. De koopsom bedroeg € 374.030,- exclusief BTW, oftewel circa € 225,- exclusief BTW per m² kavel.

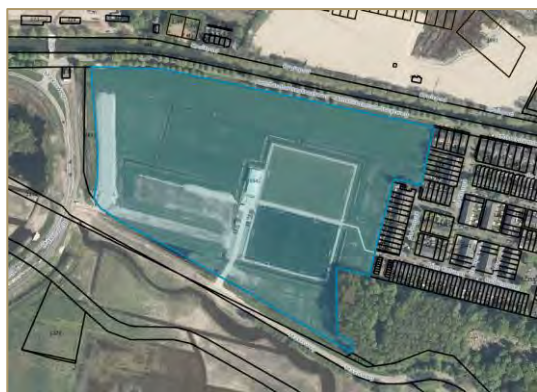


Aanduiding kadastrale percelen, bron: Kadastralekaart.com.

Sportvelden Brediuslocatie Muiden

Het Rijksvastgoedbedrijf verkocht het Brediussterrein in Muiden aan de gemeente Gooise Meren. De transactie vond plaats op 2 juli 2018. Onderdeel van de ontwikkeling van het Brediussterrein is de realisatie van sportvelden. In de onderliggende (niet-openbare) stukken is uitgegaan van de volgende uitgifteprijsen casu quo grondwaarden:

- Maatschappelijke voorzieningen, onbebouwd: € 45,- exclusief BTW per m²
- Maatschappelijke voorzieningen, bebouwd: € 150,- exclusief BTW per m²



Bron: www.kadastralekaart.com.

Hogeland 7 Zwolle

Op 5 oktober 2020 werden bouwrijpe gronden nabij Hogeland 7 in Zwolle, met een oppervlakte van 10.869 m², door Sport XL B.V. verkocht aan Stichting Sport & Vitaliteit Zwolle. De koopsom voor de bouwrijpe gronden bedroeg € 2.744.170,- exclusief BTW, wat overeenkomt met € 252,48 per m².





Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Sterkerij 16 Ede

De gemeente Ede kocht op 16 juni 2020 gronden van de Grondbank Bennekomseweg Ede C.V. Het gaat om een tweetal percelen nabij de Sterkerij 16 te Ede op het voormalige ENKA-terrein te Ede met een gezamenlijk oppervlakte van 670 m². De koper wenst de grond te gebruiken voor de realisatie van een gymzaal. De koopsom bedraagt € 113.900,- exclusief BTW, wat overeenkomt met € 170,- exclusief BTW per m² kadastraal. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen is opgenomen dat het pand in 2021 is gebouwd en in gebruik is genomen. Het pand heeft een oppervlakte van 612 m².



Bron: www.kadastralekaart.com



Hendrik Smitlaantje 4, 1261VA Blaricum

Per 30 december 2020 vond een heruitgifte plaats van erfpacht ten behoeve van een tennisvereniging. Deze erfpachttuitgifte is gebaseerd op een grondwaarde van € 1.353.400,-. Het gaat om een oppervlakte van 20.728 m². De grondwaarde bedraagt derhalve € 65,29 per m².



Bron: Cyclomedia



14.4. Grondprijzenbrief gemeente Almere

In het grondprijsbeleid van de gemeente Almere wordt voor 2021 uitgegaan van de volgende grondprijzen voor maatschappelijke functies:

Functie	Ondergrens	Indicatieve bovengrens
Commercieel maatschappelijk	€ 174,-	residueel
Zuiver maatschappelijk	€ 174,-	
Extensief	€ 26,-	€ 100,-

Grondprijzen gemeente Almere, Bron: gemeente Almere.

De door de gemeente Almere gehanteerde verkoopprijzen voor maatschappelijke voorzieningen zullen worden aangehouden bij de taxatie van de gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.





15. Grondprijzen sociale woningbouw

15.1. Grondprijzen sociale woningbouw

Voor de benadering van de grondprijzen van sociale woningen is onder andere gebruik gemaakt van het 'Grondprijsbeleid voor corporatiewoningen' gepubliceerd door de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de 'Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2021'.

Navolgende figuur toont de ontwikkeling van de mediane grondprijzen van eengezinswoningen en appartementen. In 2021 zijn bedraagt de mediane grondprijs voor sociale huurwoningen € 20.400,- voor eengezinswoningen en € 18.200,- voor appartementen.

	Aantal gemeenten	Prijs per woning
Eengezinswoningen	82	20.400
Appartementen	71	18.200

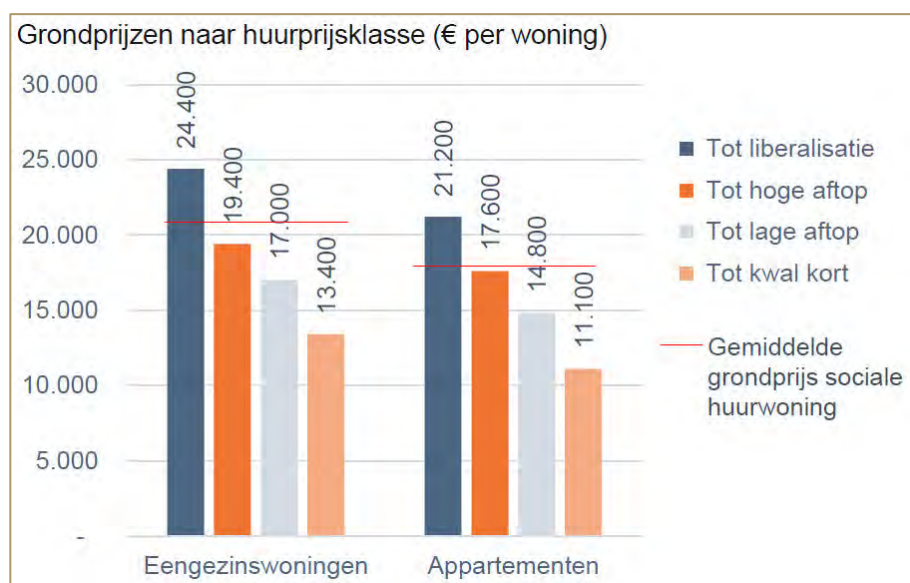
Grondprijzen sociale woningbouw naar regio (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2021.

Navolgende figuur toont de gemiddelde grondprijzen van sociale huurwoningen van het type eengezinswoning.

Regio	Aantal gemeenten	M2-prijs
Nederland	41	195
Metropoolregio Eindhoven	10	269
Nederland exclusief MRE	31	170

Grondprijzen sociale woningbouw EGW (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2021.

Een aantal gemeenten stelt de grondprijs afhankelijk van het huurniveau van de woningen. Woningen die tot de liberalisatiegrens van € 752,33 per maand worden verhuurd, kennen een hogere grondprijs van woningen die voor een lagere prijs verhuurd worden.



Bron: Benchmark sociale grondprijzen 2021.



Navolgende tabel toont de grondprijzen die bekend zijn bij gemeenten in de nabijheid van Almere of die vergelijkbaar zijn met Almere.

Gemeente	Provincie	Eengezinswoningen	Appartementen
Almere	Flevoland	€ 22.840	€ 17.557
De Wolden	Drenthe	€ 15.000	€ 13.500
Deventer	Overijssel	€ 20.000	€ 14.000
Dronten	Flevoland	€ 17.000	€ 13.600
Ede	Gelderland	€ 27.200	€ 20.500
Epe	Gelderland	€ 20.000	€ 21.000
Haarlem	Noord-Holland	€ 21.996	€ 21.996
Hilversum	Noord-Holland	€ 25.630	€ 20.173
Lelystad	Flevoland	€ 17.213	€ 13.366
Nieuwegein	Utrecht	€ 22.700	€ 18.200
Putten	Gelderland	€ 22.750	
Urk	Flevoland	€ 23.132	€ 23.132
Utrecht	Utrecht	€ 33.194	€ 24.896
Veenendaal	Utrecht	€ 18.994	€ 14.774
Gemiddeld		€ 21.975	€ 18.207

Bron: Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2021.

15.2. Gemeente Almere

De gemeente Almere hanteert in het Grondprijzenbeleid de volgende grondprijzen voor sociale huurwoningen:

	Huurgrens	Grondprijs EGW	Grondprijs MGW
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51		€ 12.375
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01	€ 16.397	€ 14.437
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40	€ 22.069	€ 19.181
Huurtoeslaggrens	€ 737,14	€ 27.637	€ 21.244

Grondprijzen sociale huurwoningen, bron: gemeente Almere.

In onderhavige taxatie worden sociale huurwoningen buiten beschouwing gelaten.



16. Marktanalyse en referenties bedrijfsruimtemarkt

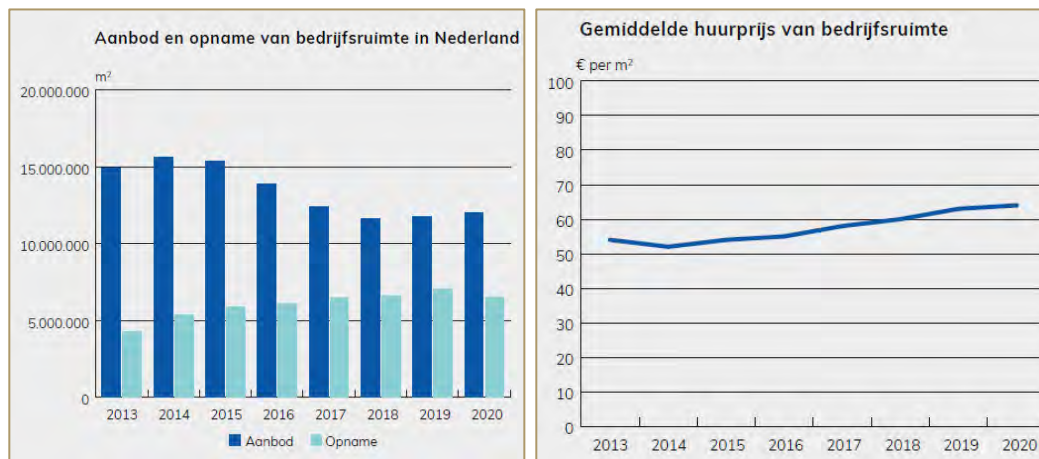
16.1. Landelijke bedrijfsruimtemarkt

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging te zien gaf. Al met al kon op de vrije markt een afzet van ruim 6,5 miljoen m² worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhooggingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten.

In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m² logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m² werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaagging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m², met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland.

Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de tweede keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m² ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m². Een belangrijke oorzaak van de oplopende leegstand in dit segment was het feit dat meer vastgoed op risico in aanbouw werd genomen, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. De aanwas van bedrijfsgebouwen in het land pakte vooral nadelig uit voor de provincies Limburg en Noord-Brabant, die de leegstand flink zagen oplopen. Er waren wel tegengestelde tendensen waarneembaar.

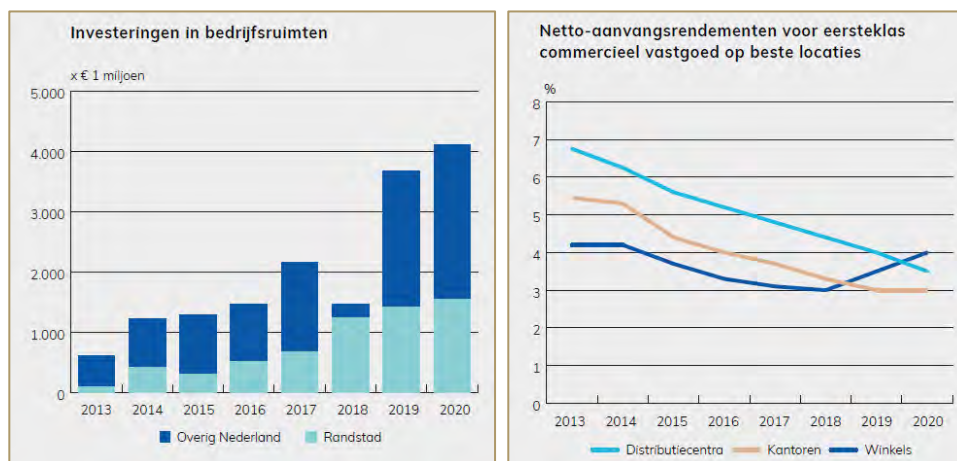
Terwijl in Limburg en Noord-Brabant het aanbod omhoogging, nam in een aantal provincies de leegstand juist sterk af. Dat gebeurde onder meer in Overijssel, Friesland en Drenthe. In weerwil van het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Landelijk gezien werd zelfs een kleine stijging van het huurprijsniveau gerealiseerd, en wel met ongeveer 4%. Met name de huurprijzen van moderne bedrijfspanden stonden onder een licht opwaartse druk, wat zijn oorzaak vond in het krappe aanbod.



Bron: NVM, 2021

Ook op de beleggingsmarkt beheerste de coronapandemie het afgelopen jaar het nieuws. Toch bleef de reactie beperkt en zat de stemming er wederom goed in. Hoewel na een slechte start vanwege de pandemie veel vastgoedtransacties werden geannuleerd of uitgesteld, vond de markt uiteindelijk toch de weg omhoog. Wat daarbij opviel was, dat met name in het laatste kwartaal de vraag van beleggers een flinke stijging vertoonde. In totaal kochten beleggers vorig jaar voor ongeveer € 9,5 miljard commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Dat was weliswaar minder dan de € 10,7 miljard in 2019, maar meer dan waarop was gerekend. De enorme kooplust werd mede gedragen door de grote hoeveelheden gratis geld van overheden en centrale banken die ook richting de financiële markten stroomden. Opmerkelijk was bovendien dat nogal wat bedrijven besloten hun vastgoed te verkopen via zogeheten sale-and-leaseback constructies. Uitgaande van de beschikbare cijfers ging het om circa € 1,2 miljard, waarvan meer dan de helft betrekking had op bedrijfsgebouwen. Van de beleggers die in 2020 hun toevlucht zochten in het vastgoed vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep.

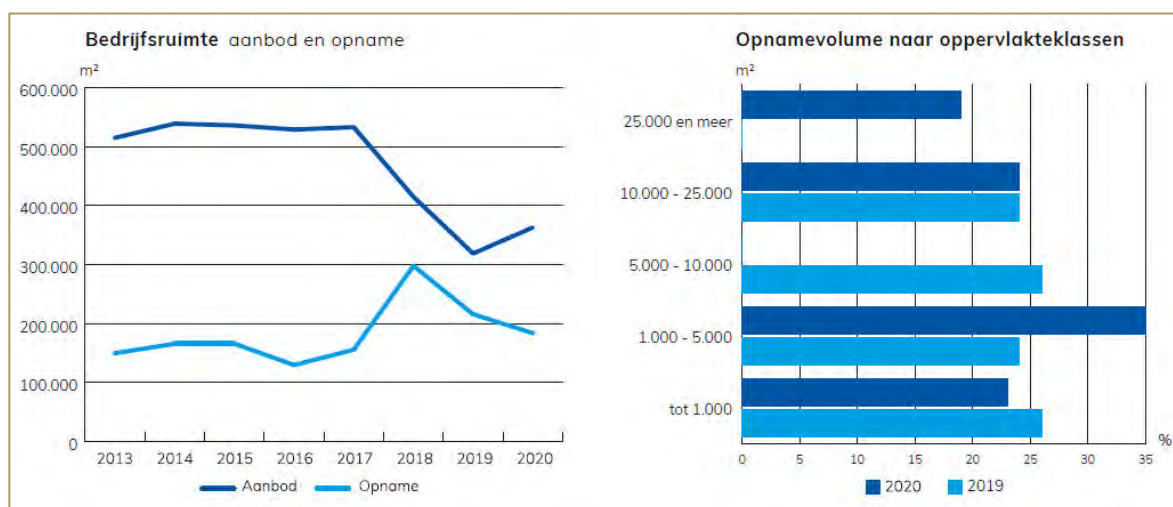
Beleggers voelden zich in 2020 vooral tot de bedrijfsruimtemarkt aangetrokken, wat tot uitdrukking kwam in een verdere toename van de investeringen in dit segment. In totaal beliepen de investeringen in bedrijfsgebouwen circa € 4,1 miljard, een record voor Nederland. De belangstelling ging vooral uit naar distributiecentra, waarin vorig jaar in totaal voor € 3,2 miljard werd geïnvesteerd. De omvangrijke investeringen in logistiek vastgoed waren niet alleen te danken aan de kooplust van buitenlandse beleggers. Nederlandse beleggers lieten zich evenmin onbetuigd. Overigens wisten niet alle regio's munt te slaan uit de beter dan verwachte cijfers. Ruimtelijk lag het zwaartepunt van de investeringen in logistiek vastgoed namelijk in Zuid-Holland en Noord-Brabant, waarvoor in beide provincies de totstandkoming van enkele grote beleggingstransacties verantwoordelijk was. Hoewel beleggers zich vorig jaar hoofdzakelijk op distributiecentra richtten, werd er door hen ook een groot aantal andersoortige bedrijfsgebouwen gekocht. De grote belangstelling van met name buitenlandse beleggers voor distributiecentra, had tot gevolg dat de rendementen voor objecten op de beste locaties met gemiddeld 0,40 procentpunt naar beneden gingen.



Bron: NVM, 2021.

16.2. Bedrijfsruimtemarkt provincie Flevoland

Het gerealiseerde afzetvolume in de sector bedrijfsruimten gaf in 2020 een daling te zien. Hoewel in de provincie Flevoland het totale transactievolume vorig jaar op een lager niveau belandde, ging in de stad Almere de afzet van bedrijfsruimten flink omhoog, waarbij het opvallend was dat er wat meer beweging kwam in de vraag naar grootschalige distributieruimten. Er werden in dit segment dan ook verschillende transacties gerealiseerd. Daarbij werd de toon gezet door een tweetal verhuurtransacties met respectievelijk L.I.S. Logistics en Dimensio. Door deze verhuurtransacties was het bedrijventerrein Stichtsekanal vorig jaar de 'hotspot' van Almere met een totale opname van bijna 50.000 m². Hoewel enkele grote transacties veel gewicht in de schaal legden, werd het grootste deel van de verhuren en verkopen gerealiseerd in de grootteklasse van 1.000 tot 2.500 m², wat vooral bedrijventerrein De Vaart ten goede kwam. Behalve dat er groot aantal huur- en kooptransacties in Almere plaatsvond, waren er ook bedrijven die besloten voor eigen rekening nieuwbouw te plegen. Zo werd bijvoorbeeld ten behoeve van Lidl een groot distributiecentrum neergezet. Elders in de provincie gaf de afzet van bedrijfsruimten door een aarzelande stemming een daling te zien. Daarbij had Dronten de meeste last van de terughoudende opstelling van huurders en kopers. Een aangename verrassing was dat het aanbod in de provincie een daling te zien gaf, waarvan met name Almere wist te profiteren. Daarentegen ging in Dronten en in Lelystad de leegstand omhoog. In Lelystad was de verruiming het grootst.

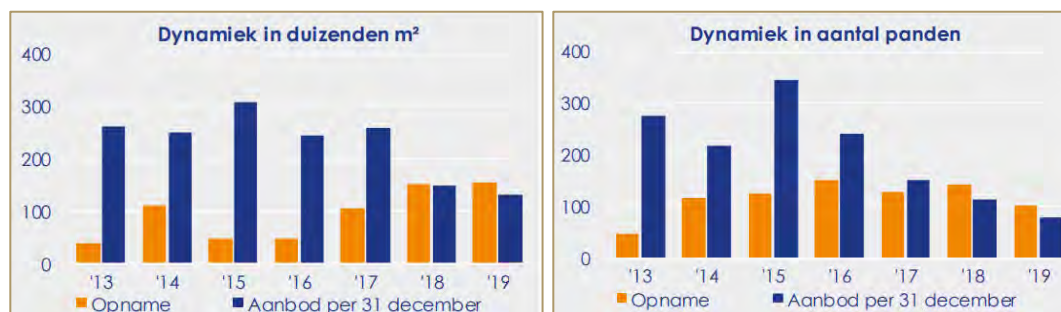


Bron: NVM, 2021.



16.3. Bedrijfsruimtemarkt Almere

De bedrijfsruimtemarkt van Almere weet de dynamiek van het recordjaar 2018 vol te houden in 2019. Een vergelijkbaar aantal vierkante meters wordt verkocht of verhuurd in het afgelopen jaar. Het totale opnamevolume bedraagt in het afgelopen jaar bijna 155 duizend m², waarmee 3% meer bedrijfsruimte is opgenomen dan in het voorgaande jaar. In aantallen transacties zwakt de dynamiek echter af, 39 minder bedrijfspanden zijn verkocht in 2019 vergeleken met het voorgaande jaar. De oorzaak voor het huidige recordvolume moet dan ook gezocht worden in een enkele nieuwbouwtransactie: Lidl bouwt een distributiecentrum van maar liefst 52 duizend m² in Almere. Zonder dit pand zou het opnamevolume een sterke stagnatie hebben doorgemaakt. Ruim 70% van het opnamevolume bestaat uit logistieke panden. Naast Lidl is een logistiek bedrijfscomplex aan de Hefbrugweg met ruim 32 duizend m² logistieke ruimte verantwoordelijk voor een vijfde van het totale opnamevolume in Almere. Bio Gas, Bio Plastics en Mitsubishi gaan in dit complex ruimte huren. De bedrijfsruimtemarkt van Almere blijft profiteren van het sterke economische klimaat en haar logistieke aantrekkingskracht.



Ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt Almere, bron: Dynamis, Spreekende Cijfers '20.



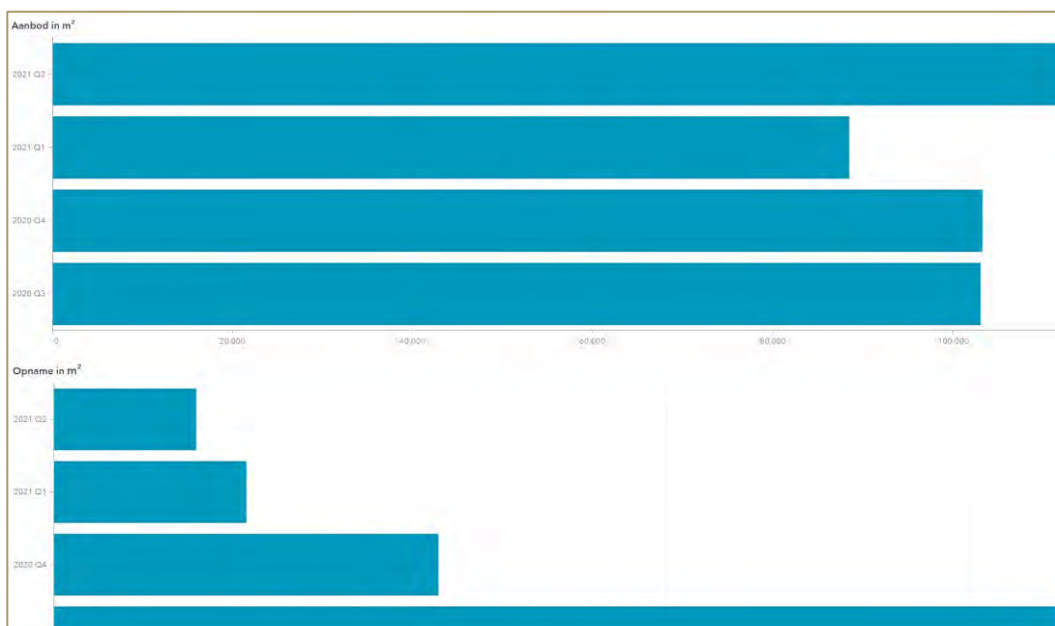
Ontwikkeling bedrijfsruimtemarkt Almere, bron: Dynamis, Spreekende Cijfers '20.

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in Almere heeft het aanbodvolume doen afnemen naar het laagste niveau in tien jaar. Begin 2020 staat nog slechts circa 130 duizend m² bedrijfsruimte te koop of te huur, ruim een tiende minder dan een jaar geleden. Met name voor logistieke gebruikers is in het huidige aanbod zeer beperkte keuzeruimte. Slechts drie logistieke panden met een totale omvang van circa 26 duizend m² zijn beschikbaar. Partijen moeten daarom uitwijken naar nieuwbouw, hoewel dat grotendeels gedreven is door de hoge kwaliteitseisen die niet in het bestaande aanbod gevonden kan worden.

Hierna worden enkele figuren over de Almeerse bedrijfsruimte getoond.



Overzicht kenmerken bedrijfsruimtemarkt Almere, bron: NVM.



Ontwikkeling aanbod en opname bedrijfsruimte in Almere, bron: NVM.

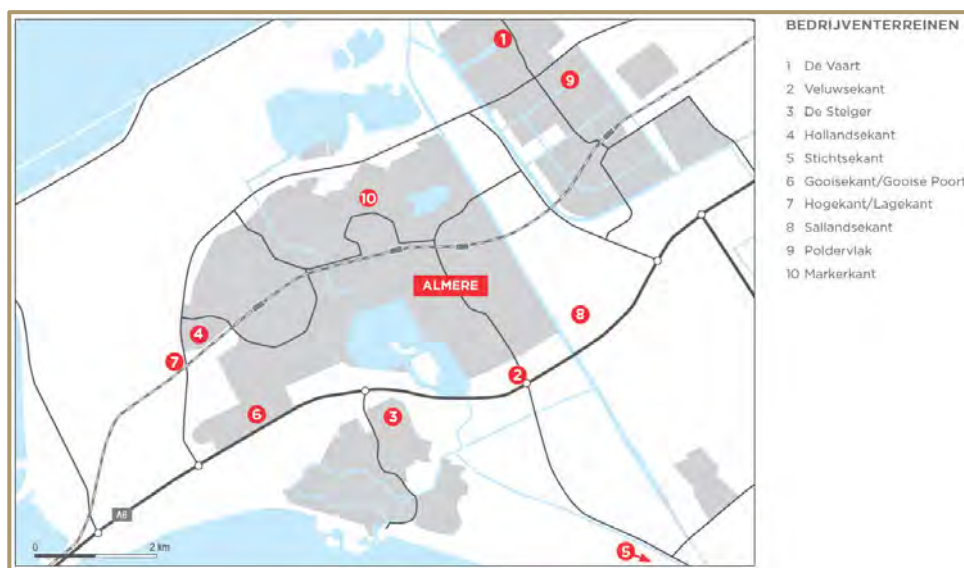


Ontwikkeling huur- en koopprijzen bedrijfsruimte in Almere, bron: NVM.



16.4. Uitgifteprijsen bouwrijpe grond

Navolgende figuur toont de belangrijkste bedrijventerreinen in Almere.

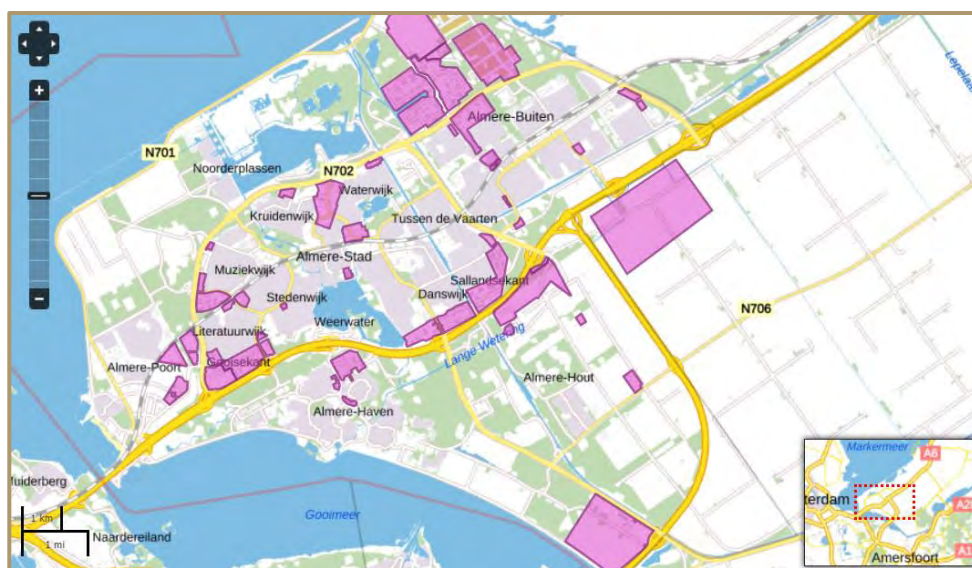


Bedrijventerreinen in Almere. Bron: Cushman & Wakefield.

Navolgende figuur toont alle bedrijventerreinen in de nabije omgeving van de getaxeerde gronden. Deze liggen verspreid binnen en rondom heel Almere. Op enkele van deze bedrijventerreinen zijn nog kavels beschikbaar. In de tabel zijn de kavelrijzen opgenomen die gelden als bandbreedte bij de uitgifte van de gronden. Hierbij zijn enkel de bedrijventerreinen binnen de gemeente Almere meegenomen.

De minimale grondrijzen liggen tussen de € 130,- en € 200,- exclusief BTW per m² kavel en de maximale verkooprijzen liggen tussen de € 180,- en € 290,- exclusief BTW per m² kavel.

Het gemiddelde van alle beschikbare gronden ligt in de bandbreedte van circa € 158,- tot € 230,- exclusief BTW per m² kavel.



Bedrijventerreinen Almere, Bron: <https://www.ibis-bedrijventerreinen.nl/>.



Hierna worden de uitgifteprijsen voor de verschillende bedrijventerreinen in Almere getoond, waar thans nog gronden beschikbaar zijn.

Bedrijventerrein	Deelgebied	Gemeente	Volledig uitgegeven?	Bruto		Netto		Minimale verkoopprijs (€/m²)	Maximale verkoopprijs (€/m²)
				opp.vl. (ha)	opp.vl. (ha)	Nog uitgeefbaar (ha)			
DE STEIGER	ALMERE HAVEN	ALMERE	JA	38,00	22,10	-	-	-	-
DRAAIERSPLAATS	ALMERE STAD	ALMERE	JA	1,60	1,30	-	-	-	-
GOOISEKANT	ALMERE STAD	ALMERE	JA	60,00	32,40	-	-	-	-
HOLLANDSE KANT	ALMERE STAD	ALMERE	JA	33,00	27,40	-	-	-	-
MARKERKANT (BEDRIJVENTERREIN)	ALMERE STAD	ALMERE	JA	50,90	29,00	-	-	-	-
POLDERVLAK	ALMERE BUITEN	ALMERE	NEE	56,00	28,00	0,80	-	-	-
RANDSTAD (BEDRIJVENTERREIN)	ALMERE STAD	ALMERE	JA	17,80	10,50	-	-	-	-
DE PAAL	ALMERE HAVEN	ALMERE	JA	4,90	2,90	-	-	-	-
AMBACHTSMARK	ALMERE HAVEN	ALMERE	JA	3,60	3,60	-	-	-	-
GIETERSPLAATS	ALMERE STAD	ALMERE	JA	8,50	3,40	-	-	-	-
DE VAART I, II & III	ALMERE BUITEN	ALMERE	JA	226,00	144,50	-	140,00	200,00	200,00
GOOISEPOORT	ALMERE STAD	ALMERE	JA	32,00	20,00	-	-	-	-
VELUWSE KANT (O+W)	ALMERE STAD	ALMERE	JA	69,00	39,00	-	180,00	250,00	250,00
SALLANDSEKANT (BEDRIJVENTERREIN)	ALMERE STAD	ALMERE	NEE	65,90	47,60	6,20	133,00	260,00	260,00
FREZERSPLAATS	ALMERE STAD	ALMERE	NEE	7,00	4,20	0,30	-	-	-
FELERSPLAATS	ALMERE STAD	ALMERE	JA	9,40	5,40	-	-	-	-
DE BINDERIJ	ALMERE STAD	ALMERE	JA	4,50	3,80	-	-	-	-
FAUNABUURT	ALMERE BUITEN	ALMERE	JA	1,60	1,20	-	-	-	-
DE VAART IV	ALMERE BUITEN	ALMERE	NEE	117,00	70,80	56,85	-	-	-
DE REDERIJ	ALMERE BUITEN	ALMERE	NEE	4,00	2,10	0,70	160,00	280,00	280,00
TWENTSEKANT (BEDRIJVENTERREIN)	ALMERE HOUT	ALMERE	NEE	83,10	57,00	57,00	-	-	-
BOUWMEESTERBUURT	ALMERE BUITEN	ALMERE	JA	2,50	1,90	-	-	-	-
DE UITGEVERIJ	ALMERE STAD	ALMERE	JA	7,00	5,70	-	160,00	200,00	200,00
STICHTSE KANT	ALMERE HOUT	ALMERE	NEE	215,70	123,00	99,10	150,00	205,00	205,00
HOGHE KANT	ALMERE POORT	ALMERE	NEE	19,50	15,00	7,70	165,00	180,00	180,00
DE STRIPTEKENAAR	ALMERE BUITEN	ALMERE	NEE	12,00	4,35	2,05	130,00	285,00	285,00
HET ATELIER	ALMERE STAD	ALMERE	NEE	5,70	4,00	0,80	140,00	290,00	290,00
LAGE KANT	ALMERE POORT	ALMERE	NEE	18,00	10,90	7,10	180,00	195,00	195,00
BUITENHOUT	ALMERE BUITEN	ALMERE	NEE	3,20	2,70	1,30	-	-	-
OOSTERWOLD	ALMERE	ALMERE	NEE	135,00	135,00	135,00	-	-	-
HET AMBACHT (NOBELHORST)	ALMERE HOUT	ALMERE	NEE	4,10	3,00	1,80	200,00	200,00	200,00
Gemiddeld								158,00	231,36

Overzicht van bedrijventerreinen en uitgifteprijsen in Almere, bron: IBIS-bedrijventerreinen.

16.5. Referentietransacties

Bedrijfsruimte

Huur

Koningsbeltweg 51 *, 1329 AE Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huur: Prijs op aanvraag
Transactieprijs: € 164.250,-
Datum akte: 1 april 2021
Datum overeenkomst: 1 juli 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd

Hoofd functie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 450 m²
Totaal: 450 m²
Oppervlakte: 2350 m²
In units vanaf: 2350 m²

Aangemeld: 4 februari 2021
Laatste wijziging: 19 april 2021
Afgemeld: 19 april 2021
Dagen op de markt: 57



Remmingweg 21 s, 1332 BC Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 475,- p.m.
Huurprijs: € 5.700,- p.j.
Transactieprij: € 475,-
Datum akte: 14 juni 2021
Datum overeenkomst: 15 juni 2021
Duur overeenkomst: 12 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 40 m²
Totaal: 40 m²
Oppervlakte: 35 m²
In units vanaf: 35 m²
Vrije hoogte: 330 cm
Vrije overspanning: 8 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 10 mei 2021
Laatste wijziging: 2 juli 2021
Afgemeld: 2 juli 2021
Dagen op de markt: 36

Markerkant 10 9 K2, 1316 AA Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 800,- p.m.
Huurprijs: € 9.600,- p.j.
Transactieprij: € 9.600,-
Datum akte: 1 januari 2021
Datum overeenkomst: 1 april 2021
Duur overeenkomst: 24 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 53 m²
Totaal: 53 m²
Oppervlakte: 52 m²
In units vanaf: 52 m²
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Aangemeld: 9 oktober 2020
Laatste wijziging: 5 januari 2021
Afgemeld: 5 januari 2021
Dagen op de markt: 85

Markerkant 10 9 B, 1316 AA Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 995,- p.m.
Huurprijs: € 11.940,- p.j.
Transactieprij: € 995,-
Datum akte: 10 juni 2021
Datum overeenkomst: 10 juni 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 48 m²
Totaal: 48 m²
Oppervlakte: 96 m²
Vrije hoogte: 350 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 12 mei 2021
Laatste wijziging: 18 juni 2021
Afgemeld: 18 juni 2021
Dagen op de markt: 30

Argonweg 34, 1362 AB Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.075,- p.m.
Huurprijs: € 12.900,- p.j.
Transactieprij: € 12.900,-
Datum akte: 2 maart 2021
Datum overeenkomst: 15 maart 2021
Duur overeenkomst: 24 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 70 m²
Totaal: 70 m²
Oppervlakte: 70 m²
In units vanaf: 70 m²
Vrije hoogte: 280 cm
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 10 december 2020
Laatste wijziging: 3 maart 2021
Afgemeld: 3 maart 2021
Dagen op de markt: 83



G.T. Rietveldstraat 176, 1333 LJ Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.108,- p.m.
Huurprijs: € 25.296,- p.j.
Transactieprij: € 25.296,-
Datum akte: 5 augustus 2021
Datum overeenkomst: 1 januari 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 50,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 291 m²

Aangemeld: 7 juli 2021
Laatste wijziging: 9 augustus 2021
Afgemeld: 9 augustus 2021
Dagen op de markt: 30

Antennestraat 46 76*, 1322 AS Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 42.000,- p.j.
Huurprijs: € 3.500,- p.m.
Huurprijs: € 134,62 p.m² p.j.
Transactieprij: € 80,-
Datum akte: 1 september 2021
Datum overeenkomst: 1 september 2021
Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 81 m²
Totaal: 81 m²
Oppervlakte: 327 m²
In units vanaf: 327 m²
Vrije hoogte: 650 cm
Vloerbelasting: 2500 kg/m²

Mogelijke functie(s): Kantoorruimte
Aangemeld: 10 augustus 2017
Laatste wijziging: 6 september 2021
Afgemeld: 6 september 2021
Dagen op de markt: 1484

Musicalstraat 9, 1323 VR Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 42.500,- p.j.
Huurprijs: € 3.541,67 p.m.
Transactieprij: € 41.250,-
Datum akte: 28 mei 2021
Datum overeenkomst: 1 juni 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 205 m²
Totaal: 205 m²
Oppervlakte: 370 m²
Vrije hoogte: 600 cm
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 2 juni 2021
Afgemeld: 2 juni 2021
Dagen op de markt: 212

Zandzuigerstraat 58, 1333 HD Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 56.000,- p.j.
Huurprijs: € 4.666,67 p.m.
Transactieprij: € 56.000,-
Datum akte: 31 maart 2021
Datum overeenkomst: 1 augustus 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 250 m²
Totaal: 250 m²
Oppervlakte: 640 m²
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Aangemeld: 11 december 2020
Laatste wijziging: 2 april 2021
Afgemeld: 2 april 2021
Dagen op de markt: 111



Koop

Markerkant 10 9 H1, 1316 AA Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 110.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 100.000,-
Datum akte: 29 juli 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 30 m²
Totaal: 30 m²
Oppervlakte: 30 m²
In units vanaf: 30 m²
Vrije hoogte: 380 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 9 juni 2021
Laatste wijziging: 5 augustus 2021
Afgemeld: 5 augustus 2021
Dagen op de markt: 51

Edvard Munchweg 41, 1328 MB Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 113.400,- v.o.n.
Transactieprijs: € 2.093.800,-
Datum akte: 25 mei 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 49 m²
Totaal: 49 m²
Oppervlakte: 2210 m²
In units vanaf: 98 m²
Vrije hoogte: 320 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Mogelijke functie(s): Belegging
Aangemeld: 11 december 2020
Laatste wijziging: 25 mei 2021
Afgemeld: 25 mei 2021
Dagen op de markt: 166

Remmingweg 21 S-T, 1332 BC Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 145.000,- k.k.
Transactieprijs: € 140.000,-
Datum akte: 6 november 2020

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 51 m²
Totaal: 51 m²
Oppervlakte: 51 m²
Vrije hoogte: 330 cm
Vrije overspanning: 8 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Mogelijke functie(s): Belegging
Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 23 maart 2021
Afgemeld: 23 maart 2021
Dagen op de markt: 9

Edvard Munchweg 13, 1328 MA Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 285.000,- k.k.
Transactieprijs: € 280.000,-
Datum akte: 1 juli 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 95 m²
Totaal: 95 m²
Oppervlakte: 190 m²
In units vanaf: 190 m²
Vrije hoogte: 700 cm
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Aangemeld: 3 juni 2021
Laatste wijziging: 2 juli 2021
Afgemeld: 2 juli 2021
Dagen op de markt: 29



De Binderij 55, 1321 EG Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 675.000,- k.k.
Transactieprijs: € 670.000,-
Datum akte: 10 april 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 173 m²
In units vanaf: 173 m²
Vrije hoogte: 500 cm
Vrije overspanning: 3 m
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Mogelijke functie(s): Overige
Aangemeld: 18 maart 2021
Laatste wijziging: 7 juni 2021
Afgemeld: 7 juni 2021
Dagen op de markt: 24

Annie M.G. Schmidweg 227, 1321 NA Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 1.050.000,- k.k.
Huurprijs: € 92.500,- p.j.
Huurprijs: € 7.708,33 p.m.
Transactieprijs: € 950.000,-
BAR (vraagprijs): 8,8%
BAR (transactie): 9,7%
Datum akte: 26 maart 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 930 m²
In units vanaf: 930 m²
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Aangemeld: 11 augustus 2020
Laatste wijziging: 8 juni 2021
Afgemeld: 8 juni 2021
Dagen op de markt: 228

Bolderweg 28, 1332 AV Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 2.250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 2.050.000,-
Datum akte: 11 maart 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte kantoor: 749 m²
Oppervlakte terrein: 3100 m²
Totaal: 3849 m²
Oppervlakte: 2798 m²
In units vanaf: 2798 m²
Vrije hoogte: 690 cm
Vloerbelasting: 2000 kg/m²

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 23 april 2021
Afgemeld: 23 april 2021
Dagen op de markt: 134

Veluwezoom 17 Almere

A-Point B.V. verkocht op 21 mei 2019 een perceel met hierop nieuw vervaardigde opstallen, voor een koopsom van € 8.750.000,-. Koper is Automotive Real Estate BV. Hierna wordt het object getoond. Het object heeft een oppervlakte van 3.104 m². De koopsom komt overeen met € 2.818,- per m².





Bron: Cyclomedia d.d. 04-04-2020

Eerder, op 15 juni 2018 verkreeg A-Point de gronden van de gemeente Almere. De koopsom bedroeg € 2.887.500,-. Dit komt overeen met € 229,- per m². Hierna wordt een luchtfoto van mei 2018 getoond. De gronden waren destijds in bouwrijpe staat.



Bron: Cyclomedia d.d. 08-05-2018

Transacties bedrijfskavels

Beemsterweg 22a Almere

Beemsterweg 22 a, 1311 XC Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 500.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 475.000,-
Datum akte: 8 april 2020

Verkocht

Hoofdfunctie: Bouwgrond
Bouwwolume: 70%
In units vanaf: 1000 m²

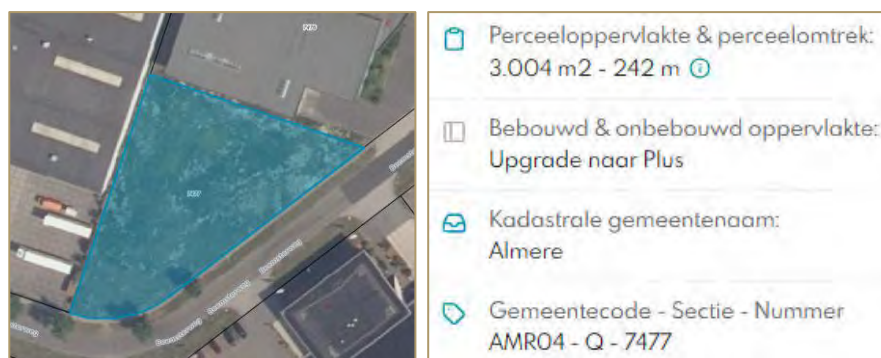
Aangemeld: 29 oktober 2019
Laatste wijziging: 20 mei 2020
Afgemeld: 20 mei 2020
Dagen op de markt: 163

Gemeente Almere, sectie Q, perceel 7477 (3.004 m²)
Koopsom: € 475.000,-





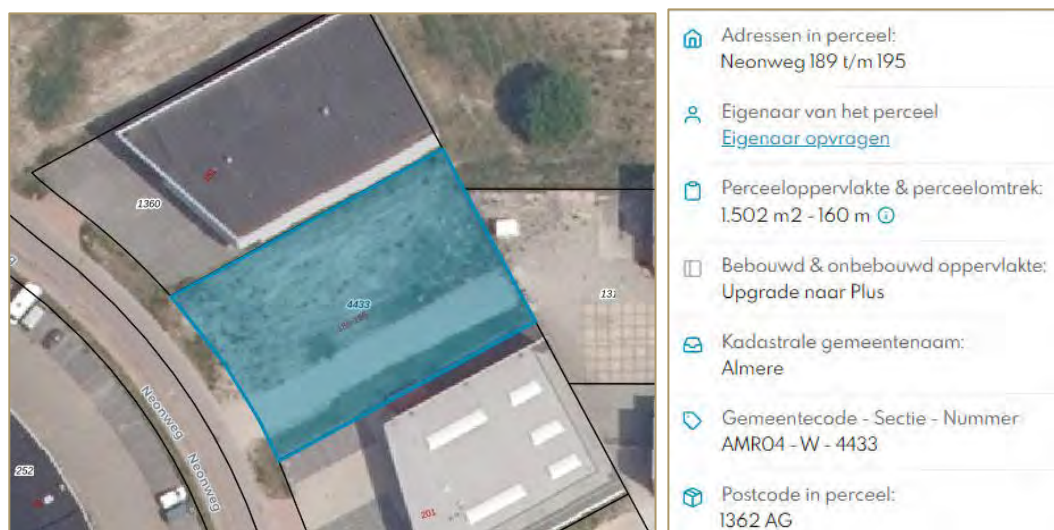
Koopsom per m²: € 158,12 per m²
Transactiedatum: 1-04-2020



Bron: www.kadastralekaart.com.

Neonweg 189 t/m 195 Almere

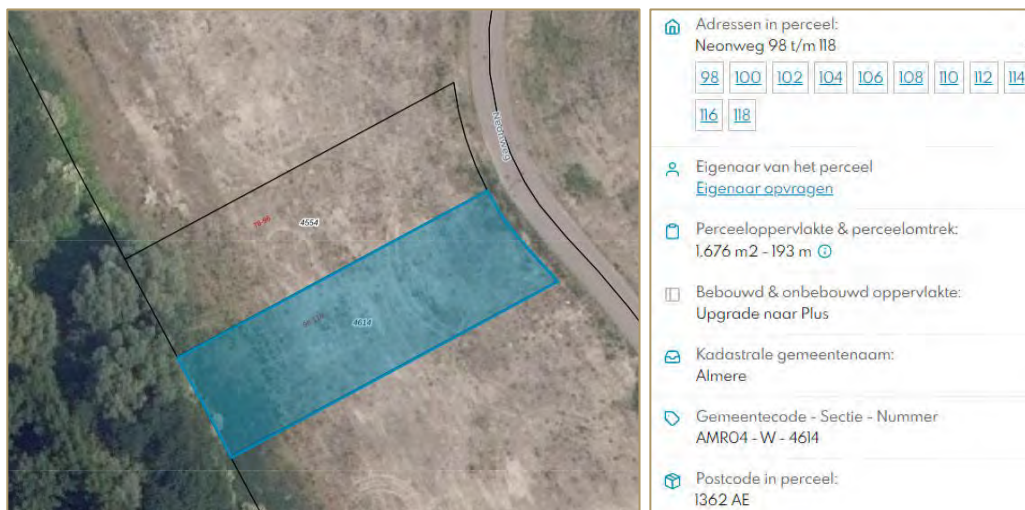
De gronden aan de Neonweg 189-195 in Almere zijn op 20 augustus 2019 verkocht voor € 270.360,- ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw. Op de begane grond zijn bedrijfsruimten en op de verdiepingen kantoren. De koopsom komt overeen met € 180,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.

Neonweg 98 t/m 118 Almere

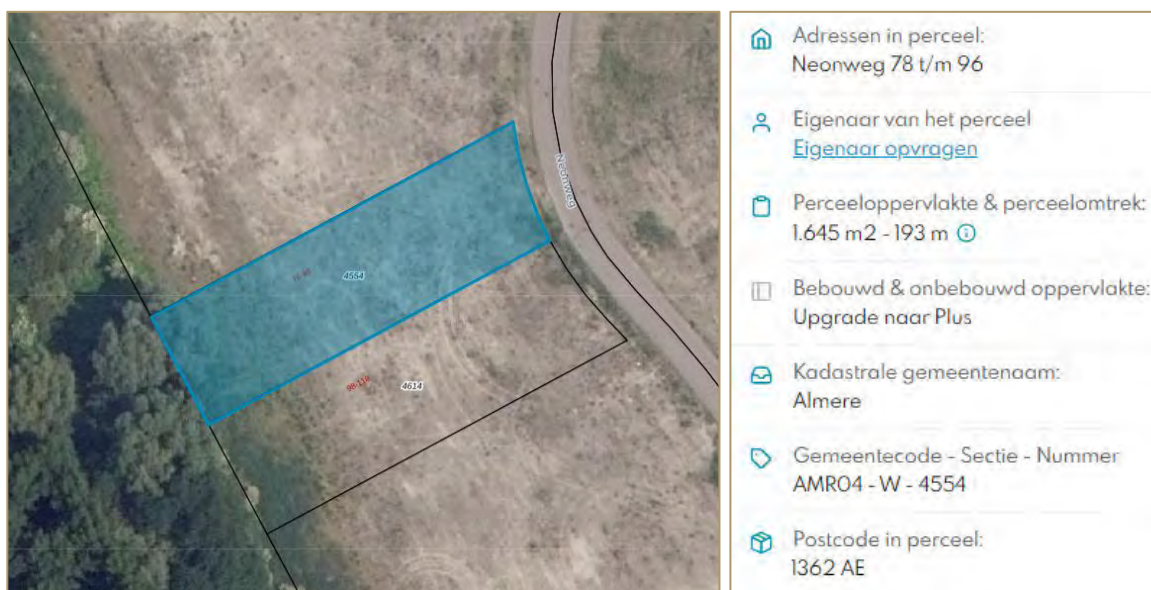
De gronden aan de Neonweg 98 t/m 118 zijn op 9 april 2020 geleverd. De gemeente Almere was de verkoper. De koper was Invest Projects Almere 5 B.V. Het ging om bouwrijpe gronden. De koopsom bedroeg € 293.125,-. De koopsom komt overeen met € 175,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com.

Neonweg 78 t/m 96 Almere

De gronden aan de Neonweg 78 tot en met 96 in Almere zijn geleverd op 27 december 2019. De verkoper is de gemeente Almere. De koper is Invest Projects Almere 4 B.V. De koopsom bedroeg € 284.412,-. Dit komt overeen met € 172,- per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

Chroomstraat 2-8 Almere

De gemeente Almere verkocht gronden aan de Chroomstraat 2-8 in Almere. De transactie vond plaats op 3 februari 2020. De koopsom bedroeg € 704.480,-. De gronden hebben een gezamenlijk oppervlakte van 3.808 m². De koopsom komt overeen met € 185,- per m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Bedrijventerrein - 2'.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Edvard Munchweg

Aan de Edvard Munchweg zijn op 23 november 2020 en 31 maart 2021 een viertal percelen, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie P, nummers 7829, 7830, 7839 en 7841, tezamen groot 4.476 m² verkocht ten behoeve van de realisatie van geschakelde bedrijfsunits, 8 stuks van totaal groot circa 845 m² BVO. Voor elk perceel is een separate leveringsakte opgesteld. De totale koopsom bedroeg € 738.210,- exclusief BTW, wat overeenkomst met circa € 165,- exclusief BTW per m² perceel.



Aanduiding kadastrale percelen.



Transistorstraat 54, 1322 CG Almere

Verkocht (133 dagen op de markt)



Aanmelding: In verkoop genomen
 Koop: Prijs op aanvraag
 Transactieprijs: € 1.261.220,-
 Opp.vl.: 11.446 m²
 Transactieprijs: € 110,- per m²
 Datum akte: 15 maart 2021

Arcuris Bedrijfsmakelaars ALMERE
 Telefoon: 036-5211900
 E-mail: info@arcuris.eu

Aangemeld: 3 november 2020
 Datum akte: 15 maart 2021
 Laatste wijziging: 22 september 2021
 Afgemeld: 22 september 2021
 Dagen op de markt: 133

Aanbiedingstekst

Algemeen

Bouwkavel gelegen op bedrijventerrein Gooide Poort in Almere-Stad nabij de A6. Het terrein is nagenoeg volgebouwd. Deze kavel is eventueel op te splitsen en geschikt voor de bouw van een kantoor-/bedrijfsgebouw. De kavel is ontsloten via zowel de Transistorstraat en de Microfoonstraat.

In de directe omgeving zijn bedrijven als Roche, Plieger, Bastion Hotel en diverse ICT en adviesbureaus gehuisvest.

Op deze locatie kunt u uw eigen bedrijfsgebouw realiseren.

Bereikbaarheid

De locatie ligt op bedrijventerrein Gooide Poort in Almere wat direct langs de A6 is gelegen. Per auto is het goed bereikbaar. Amsterdam is in circa 20 minuten bereikbaar.

Oplevering

In huidige staat (onverhard terrein waar wel een zandpakket op ligt).

Bestemming

Bedrijfsdoeleinden met een maximale kantoorgebruik van 50%. De maximale bebouwingsgraad is 50% van de kavel.

Koopsom

Nader overeen te komen.

Koopovereenkomst

Volgens het model van de voor bedrijfsonroerend goed.

Kadastrale informatie

Gemeente Almere, sectie S, nummers 307, 328, 369 met een gezamenlijk oppervlakte van 11.446 m². Verkoop vanaf circa 5.000 m² bespreekbaar.

Vereniging van Eigenaren Parkmanagement

Het maakt deel uit van een Vereniging van Eigenaren die niet meer actief is.

Notaris

Keuze koper.

Kosten

De kavel wordt geleverd kosten koper en exclusief eventuele verschuldigde BTW.

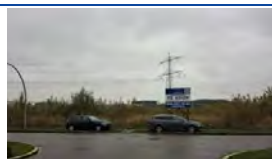
Energie label

Niet van toepassing.

Bijzonderheden

- De koper dient archeologisch onderzoek te doen voor eigen rekening en risico.
- De koper dient zelf een omgevingsvergunning aan te vragen voor eigen rekening en risico.

Foto's



16.6. Outlook Grondexploitaties 2021 - Bedrijven

Metafoor schat in haar rapport "Outlook Grondexploitaties 2021" gepubliceerd in december 2020 de ontwikkeling van de aanvangsrendementen, alsmede de grondopbrengsten van bedrijfsruimte als volgt in:

AANVANGSRENDEMENTEN	2021		2022		2023>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
LOGISTIEK BEDRIJFSRUIMTE	4,3%	5,3%	4,0%	5,0%	4,0%	5,0%

Ontwikkeling aanvangsrendementen, bron: Metafoor.



GRONDOPBRENGSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★	TOPLOCATIE BEDRIJVEN	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2,0%
★★★	BASISLOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
★	MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Ontwikkeling grondopbrengsten, bron: Metafoor.





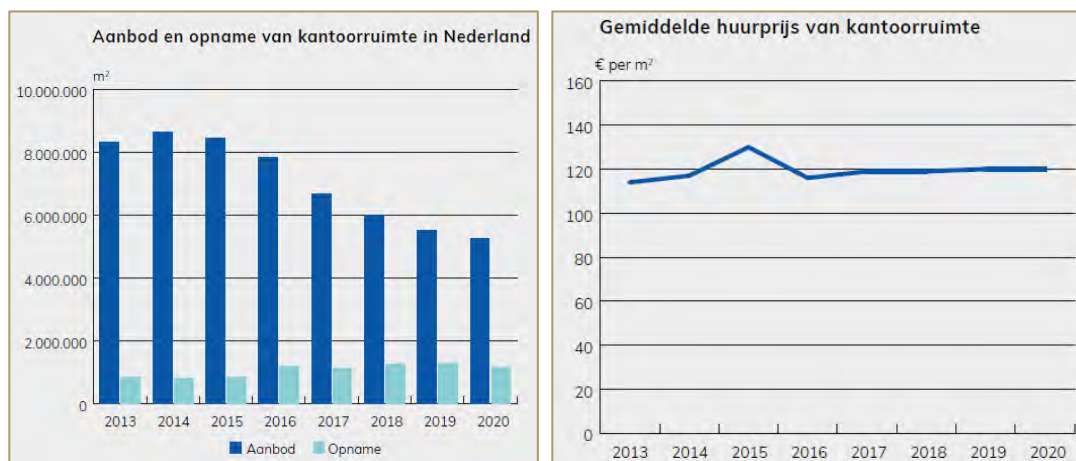
17. Marktanalyse en referenties kantorenmarkt

17.1. Landelijke ontwikkeling

Het was in 2020 bijna louter corona wat de klok sloeg op de Nederlandse kantorenmarkt. Het gevolg was dat de vraag naar kantoorruimte enigszins onder druk kwam te staan, wat niet alleen werd veroorzaakt door een toename van het thuiswerken, maar ook door de economische krimp. In de markt was er sprake van een daling van circa 25% van het transactievolume terug in vergelijking tot 2019. In totaal is er ruim 1 miljoen m² kantoorruimte opgenomen in 2020.

De markt moest toezien hoe met name de afzet van grote metrages stagneerde, zowel in volume als in aantal transacties. Het aantal transacties van kleine kantoren tot 500 m² nam juist toe. Wat bovendien niet meehielp aan het op peil houden van de kantorenafzet was een sterke afname in de vraag naar kantoorruimte bij het bedrijfsleven. Veelzeggend was in dit verband dat het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de totale opname sterk terugliep. Met betrekking tot de ruimtelijke spreiding van de vraag tekende zich in zowel de provincie Utrecht als de provincie Zuid-Holland een scherpe daling in de afzet van kantoorruimte af. Een van de redenen waarom de opname van kantoorruimte zich in beide provincies minder gunstig ontwikkelde, was het ontbreken van voldoende vraag in Den Haag en de stad Utrecht. Opvallend was verder dat er over het geheel genomen minder nieuwbouw gehuurd werd, terwijl er in dit segment wel voldoende kantoorruimte beschikbaar was. In het algemeen kabbelden de huurprijzen een beetje voort, zonder verder al te veel te fluctueren. Het overgrote deel van de kantoorlocaties slaagde erin het bestaande prijsniveau vast te houden. Desondanks werd in Amsterdam kritischer naar de huurprijzen gekeken, met name in het duurdere segment.

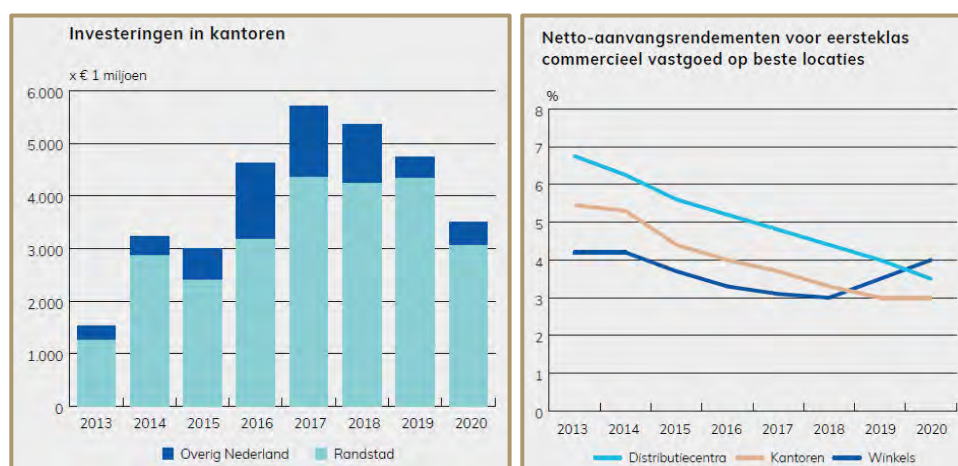
Doordat vorig jaar de vraag naar kantoren niet optimaal was, ging het direct beschikbare aanbod nauwelijks omlaag. Ultimo 2020 stond ongeveer 5,3 miljoen m² te huur en te koop, wat overeenkwam met 11,5% van de totale kantorenvorraad. Weliswaar werd er naar schatting zo'n 400.000 m² kantoorruimte aan de voorraad onttrokken teneinde plaats te maken voor onder meer woningbouw, maar daar stond tegenover dat er door vertrek van bedrijven en het opheffen van arbeidsplaatsen ook meer grote oppervlakten aan de markt kwamen. Gezien de markt was het ook opvallend dat verschillende ontwikkelaars en beleggers het aandurfden om op risico te gaan bouwen. Dat gebeurde onder meer in Amsterdam, Delft, Den Bosch, Groningen, Leiden, Utrecht en Venlo. Alleen al in Amsterdam leidde dit tot een verruiming van het aanbod met bijna 60.000 m² kantoorruimte. Hoewel in de meeste provincies het totale aanbod van kantoorruimte nagenoeg gelijk bleef aan dat van het jaar ervoor, ging met name in Gelderland het aanbod flink omlaag. Noord-Holland was de enige provincie waar de markt vorig jaar werd geconfronteerd met een duidelijke toename van het beschikbare metrage.



Ontwikkeling aanbod en opname (links) en huurprijzen (rechts) van kantoorruimte in Nederland, bron: NVM, 2021.

De beleggingsmarkt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar kantoorgebouwen. Niettemin viel het totale investeringsvolume tegen. Werd in 2019 door beleggers € 4,75 miljard in kantoren belegd, vorig jaar bedroeg hun investering in dit deel van de commerciële gebouwenmarkt ongeveer € 3,5 miljard. Dat er minder werd gekocht, kwam niet zozeer door een gebrek aan interesse, maar door het beperkte aanbod. Vooral aan de vraag naar goede gebouwen op eersteklas locaties kon slechts met veel moeite tegemoet worden gekomen. Net als in andere jaren richtten beleggers hoofdzakelijk hun aandacht op gebouwen in de Randstad, dat bijna 90 procent van het beleggingsvolume voor zijn rekening nam. Een belangrijke rol was wederom weggelegd voor buitenlandse investeerders, die voornamelijk belangstelling hadden voor locaties in Amsterdam en Den Haag. Ondanks de teruggang in het beleggingsvolume deden zich op het vlak van de aanvangsrendementen geen noemenswaardige veranderingen voor. De rendementen voor eersteklas kantoren bleven in het algemeen stabiel.

152



Ontwikkelingen landelijke kantorenmarkt, bron: NVM, 2021.

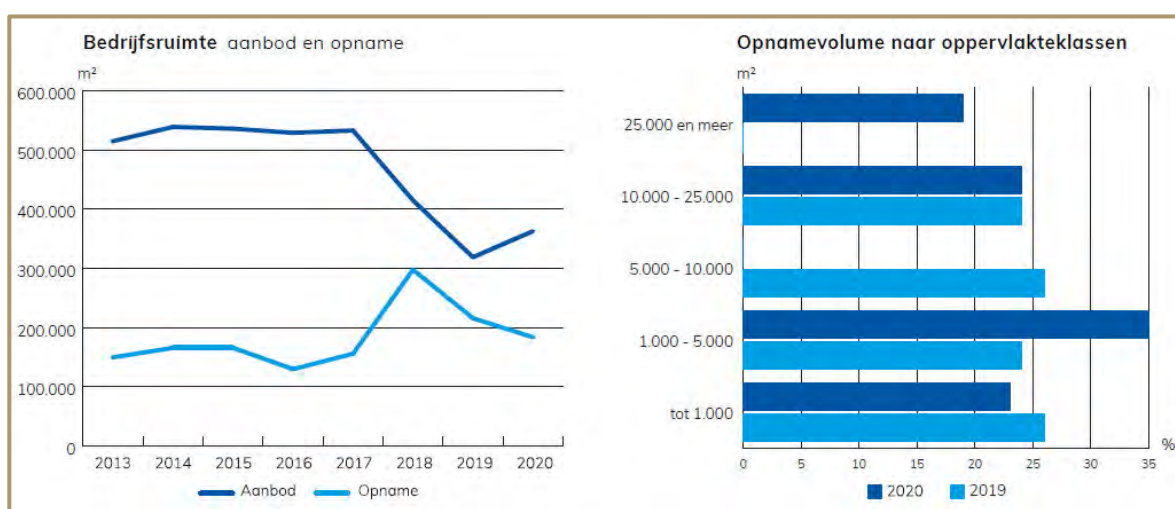
17.2. Kantorenmarkt provincie Flevoland

De provincie Flevoland had gedurende 2020 te kampen met een flink teruglopende vraag naar kantoorruimte, wat zich op de vrije markt in een lager transactievolume vertaalde. Het resultaat was dat de opname in de regio onder het niveau van andere jaren terechtkwam. Het grootste deel van het opnamevolume kwam voor rekening van Almere. Kenmerkend voor de vraag naar kantoorruimte in Almere was de behoefte aan relatief kleinschalige ruimten, in grootte variërend van 300 tot 900 m².





Niettemin werden ook een paar verhuren tot stand gebracht die een wat grotere omvang hadden. Een van de grotere transacties die het afgelopen jaar afgesloten werden, betrof de huur door Infomedics van ongeveer 3.500 m² kantoorruimte in het centrum. Doordat de grote verhuurtransacties – voor zover die tot stand kwamen – vooral in het centrum hun beslag kregen, nam dit gebied een belangrijk deel van de gerealiseerde opname voor zijn rekening. Daarmee week het beeld nauwelijks af van dat in 2019, toen het centrum ook een duidelijk stempel drukte op het totale opnamecijfer. Voor wat de interesse in de verschillende locaties in de stad Almere betreft, viel het op dat de animo voor het terrein Gooisekant verder daalde, hoewel er toch wel enkele transacties werden afgesloten. In Lelystad ontbrak het nagenoeg geheel aan vraag van huurders. Een opvallend fenomeen was ook de toename van de leegstand in Flevoland. De verruiming van het aanbod kwam geheel voor rekening van Almere; in Lelystad en in Emmeloord bleef het aanbod nagenoeg gelijk aan dat van het jaar ervoor. Het aanbod in Almere liep vorig jaar op tot ruim 140.000 m², wat overeenkwam met 26% van de totale kantorenvoorraad.



Ontwikkelingen kantorenmarkt provincie Flevoland, bron: NVM, 2021.

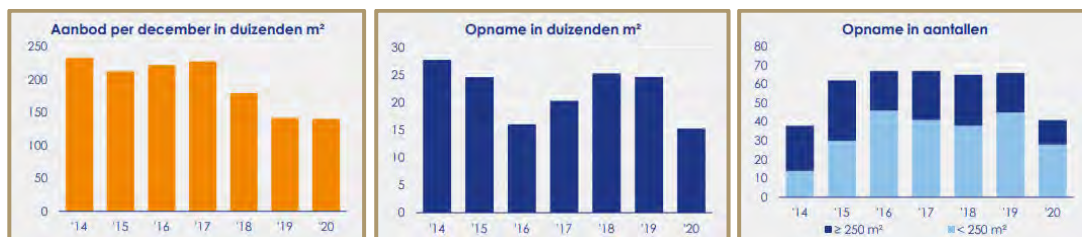
17.3. Gemeente Almere

De kantorenmarkt van Almere vertoonde al sinds 2015 een vrij constante dynamiek. Tot en met 2019 lag het jaarlijkse aantal transacties telkens ruim boven de 60. De aanhoudende economische groei in deze jaren heeft geleid tot sterke en gezonde kantorenmarkt. Het ruime overaanbod op deze lokale kantorenmarkt heeft vanaf 2019 bovendien een duikvlucht genomen, waardoor de marktverhoudingen meer in balans zijn gekomen. De coronacrisis heeft echter een omkeer gebracht in deze trend, de vraag naar kantoorruimte doorloopt een stevige terugval onder invloed van de pandemie.

De impact van het coronavirus op de kantorenmarkt van Almere valt niet te negeren. Kantoorgebruikers zijn in het afgelopen jaar terughoudend geweest in het aanhuren of aankopen van nieuwe ruimte. Als gevolg hiervan is veel beschikbaar aanbod niet in gebruik genomen. Dit blijkt uit het totale aanbodcijfer aan het einde van 2020; vergeleken met het voorgaande jaar treedt een stabilisatie op. Nagenoeg evenveel vierkante meters kantoorruimte zijn beschikbaar op jaarbasis. Deze stabilisatie volgt op twee jaar van stevige aanboddalingen, in 2018 en 2019 nam het aanbod op jaarbasis telkens met meer dan 20% af. In totaal wordt op de kantorenmarkt van Almere circa 140.250 m² aan kantoorruimte aangeboden, 1% minder dan vorig jaar. Hoewel een verdere daling is uitgebleven in 2020, staat in vergelijking met het hoogtepunt in 2014 ruim 92 duizend m² minder te huur of te koop.



De uitgangspositie voor deze lokale kantorenmarkt is daarmee goed, een tijdelijke vraaguitval leidt niet direct tot dreigende situaties van overaanbod. Het merendeel van het aanbod in deze gemeente bevindt zich in Almere Stad. In dit grootste deelgebied is het aanbod met 5% gekrompen. Deze daling wordt echter gecompenseerd door de forse toename van het aanbod in Almere Buiten. Per saldo stabiliseert het totale aanbodvolume in Almere.

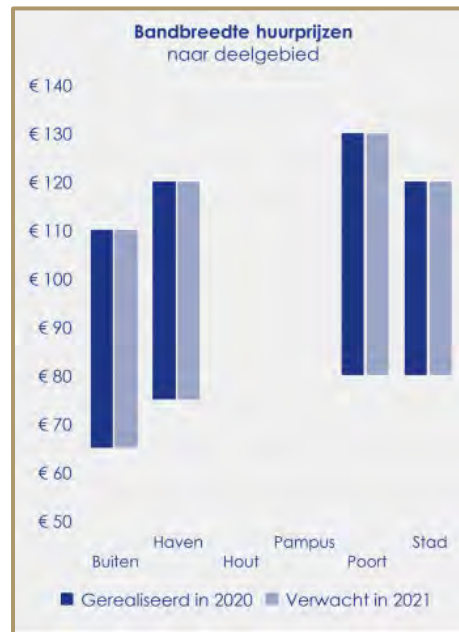
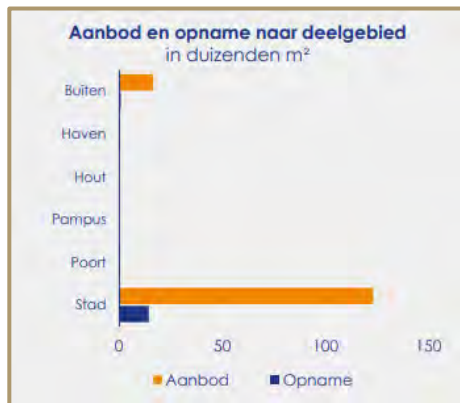


Ontwikkelingen kantorenmarkt Almere, bron: Dynamis, 2021.

De vraag naar kantoorruimte in Almere is in 2020 met 38% afgenomen. Gedurende het afgelopen jaar is slechts 15.250 m² aan kantoorruimte in gebruik genomen, dit is het laagste niveau sinds 2012. In dat jaar leidde een zware economische crisis tot een forse vraaguitval waardoor slechts circa 10 duizend m² werd opgenomen in Almere. Aan de huidige lage vraag liggen geen economische systeemfouten ten grondslag, maar een wereldwijde pandemie. Als gevolg van de pandemie is een groot deel van de werknemers vanuit huis gaan werken. Naar verwachting zal na de coronacrisis het thuiswerken meer zijn ingeburgerd. Dit gaat de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloeden, de omvang van dit effect blijft echter onzeker. Door die onzekerheid stellen veel bedrijven de huisvestingsbeslissing op dit moment uit.

Bij aflopende huurcontracten wordt flexibel bijgehuurd of kortlopend verlengd. Over de gehele linie van deze lokale kantorenmarkt treedt er een stagnatie op. Zowel in het zeer kleine segment (tot 250 m²) als in de grotere categorieën is het aantal transacties afgenomen. In totaal vonden in de onderzoeksperiode slechts 41 transacties plaats, 15 minder dan in het voorgaande jaar. Dat het opnamevolume niet even sterk gedaald is als het aantal transacties kan mede verklaard worden door de transactie van 3.400 m² door Infomedics. Dit is de grootste transactie van de afgelopen zes jaar in Almere, de terugval in de dynamiek wordt hierdoor enigszins opgevangen.

De beperkte dynamiek op de kantorenmarkt van Almere geeft geen aanleiding om een verhoging van de prijsniveaus te verwachten. De huren zullen in 2021 stabiliseren op vergelijkbare niveaus als in 2020.

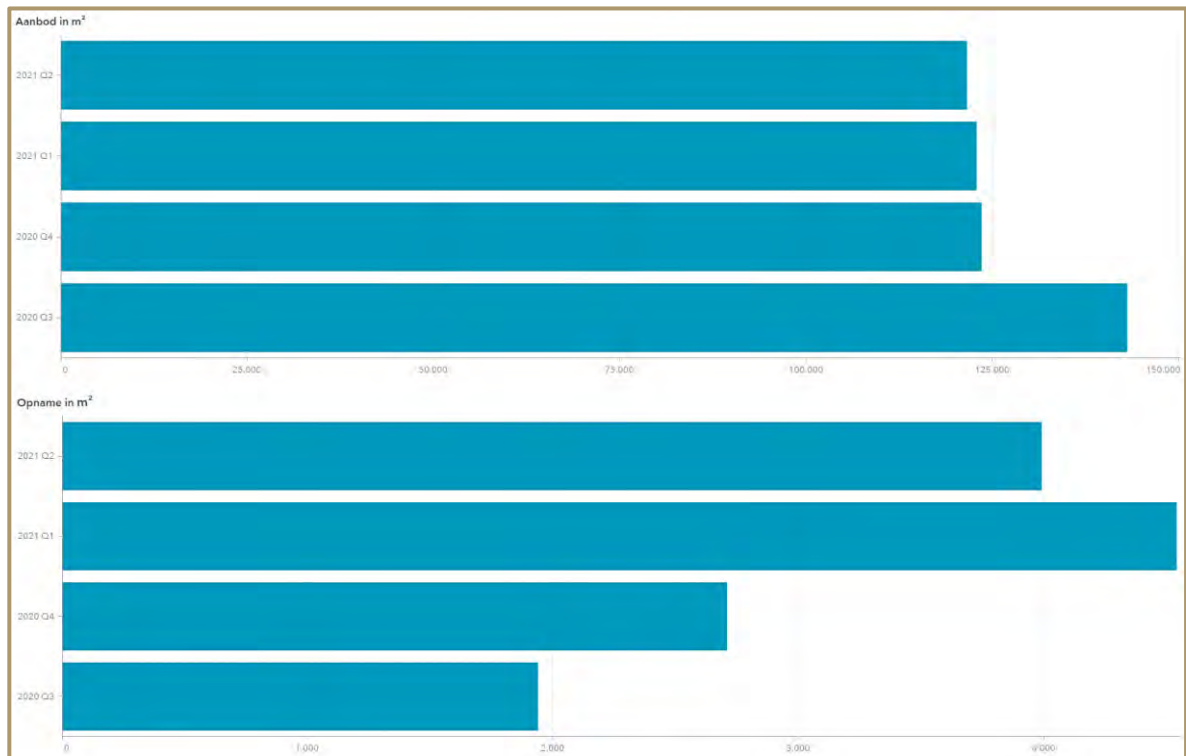


Ontwikkelingen kantorenmarkt Almere, bron: Dynamis, 2021.

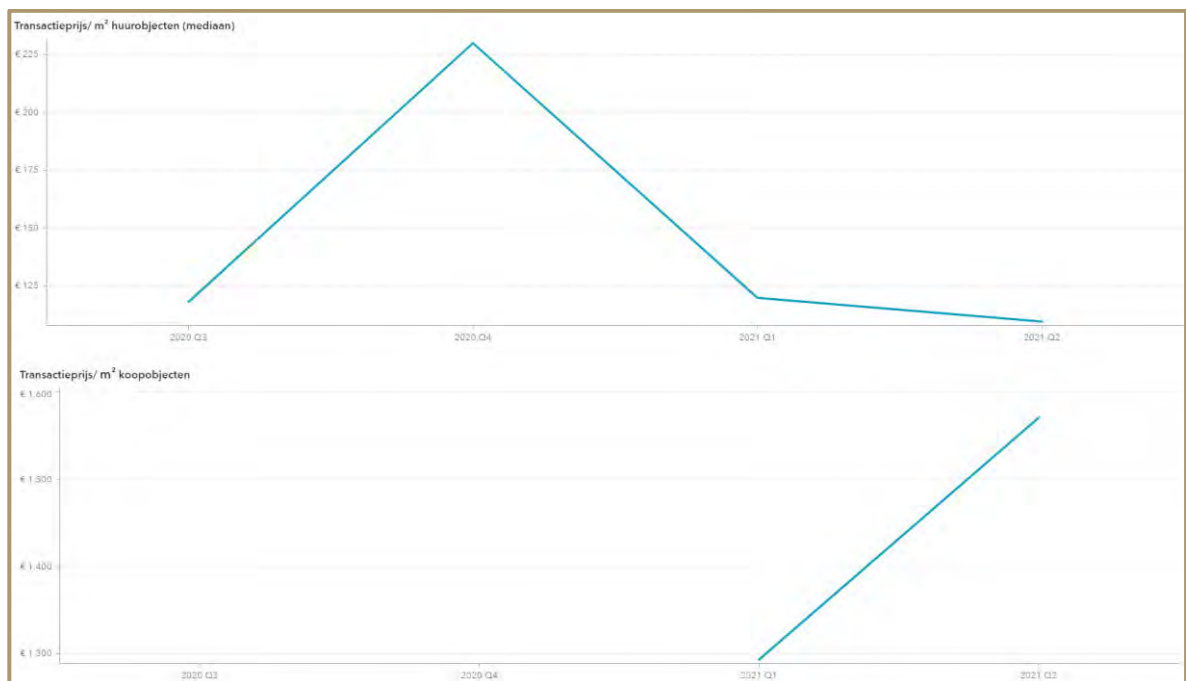
Hierna worden enkele figuren getoond over de Almeerse kantorenmarkt.



Overzicht kenmerken kantorenmarkt Almere, bron: NVM.



Ontwikkeling aanbod en opname kantorenruimte Almere, bron: NVM.



Ontwikkeling koop- en huursom kantoorruimte Almere, bron: NVM.



17.4. Referentietransacties

Huurtransacties

Hopperzuigerstraat 22, 1333 HX Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 70,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 2.380,- p.m.
Huurprijs: € 28.560,- p.j.
De transactiegegevens zijn niet openbaar.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 408 m²
In units vanaf: 408 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 8 april 2020
Laatste wijziging: 27 augustus 2021
Afgemeld: 27 augustus 2021
Dagen op de markt: 507

Microfoonstraat 5, 1322 BN Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 85,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 1.423,75 p.m.
Huurprijs: € 17.085,- p.j.
Transactieprijs: € 85,-
Datum akte: 9 juni 2021
Datum overeenkomst: 1 juli 2021
Duur overeenkomst: 28 maanden
Servicekosten: € 28,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 201 m²
In units vanaf: 201 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 10 juni 2020
Laatste wijziging: 9 juni 2021
Afgemeld: 9 juni 2021
Dagen op de markt: 365

Randstad 22 169 - 171, 1316 BM Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 115,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 7.187,50 p.m.
Huurprijs: € 86.250,- p.j.
Transactieprijs: € 80.000,-
Datum akte: 22 april 2021
Datum overeenkomst: 1 september 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 15,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 750 m²
In units vanaf: 375 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 25 februari 2019
Laatste wijziging: 28 april 2021
Afgemeld: 28 april 2021
Dagen op de markt: 788

Camerastraat 9, 1322 BB Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 135,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 10.080,- p.m.
Huurprijs: € 120.960,- p.j.
De transactiegegevens zijn niet openbaar. Servicekosten: € 25,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 896 m²
In units vanaf: 250 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 13 oktober 2020
Laatste wijziging: 5 juli 2021
Afgemeld: 5 juli 2021
Dagen op de markt: 266

Markerkant 12 6 0, 1314 AK Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 850,- p.m.
Huurprijs: € 10.200,- p.j.
Huurprijs: € 107,37 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 850,-
Datum akte: 5 juli 2021
Datum overeenkomst: 16 juli 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 119,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 95 m²
In units vanaf: 95 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 25 juni 2021
Laatste wijziging: 8 juli 2021
Afgemeld: 8 juli 2021
Dagen op de markt: 11



Haasweg 11, 1338 AW Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.000,- p.m.
Huurprijs: € 12.000,- p.j.
Huurprijs: € 126,32 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 1.000,-
Datum akte: 12 september 2021
Datum overeenkomst: 1 september 2021
Duur overeenkomst: 48 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 95 m²
In units vanaf: 95 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 28 april 2021
Laatste wijziging: 24 september
Afgemeld: 24 september 2021
Dagen op de markt: 138

Randstad 21 61, 1314 BH Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.400,- p.m.
Huurprijs: € 28.800,- p.j.
Huurprijs: € 122,55 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 2.200,-
Datum akte: 27 mei 2021
Datum overeenkomst: 1 juni 2021
Duur overeenkomst: 24 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 235 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 24 juli 2020
Laatste wijziging: 31 mei 2021
Afgemeld: 31 mei 2021
Dagen op de markt: 308

Zeeduinweg 560, 1361 BG Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huur: Prijs op aanvraag
Transactieprijs: € 210.000,-
Transactieprijs: € 195,- per m² per jaar
Datum akte: 21 april 2021
Datum overeenkomst: 1 juni 2021
Duur overeenkomst: 120 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1072 m²
In units vanaf: 214 m²
Aantal verdiepingen: 2

Mogelijke functie(s): Winkelruim
Leisure
Aangemeld: 22 december 2020
Laatste wijziging: 21 april 2021
Afgemeld: 21 april 2021
Dagen op de markt: 121

Kooptransacties

Havenzicht 74, 1357 NR Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 295.000,- k.k.
Huurprijs: € 1.350,- p.m.
Huurprijs: € 16.200,- p.j.
Huurprijs: € 158,82 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 270.000,-
Datum akte: 1 februari 2021
Servicekosten: € 150,- p.m.

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 102 m²
In units vanaf: 102 m²
Aantal verdiepingen: 1

Mogelijke functie(s): Maatschap
vastgoed
Aangemeld: 27 mei 2020
Laatste wijziging: 5 februari 2021
Afgemeld: 5 februari 2021
Dagen op de markt: 251



Hawaiiweg 25, 1339 NW Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Koopprijs: € 369.000,- k.k.
Huurprijs: € 29.700,- p.j.
Huurprijs: € 2.475,- p.m.
Huurprijs: € 99,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 366.000,-
Datum akte: 5 maart 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 300 m²
In units vanaf: 300 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 5 januari 2021
Laatste wijziging: 8 maart 2021
Afgemeld: 8 maart 2021
Dagen op de markt: 60

Randstad 21 13, 1314 BD Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 399.500,- k.k.
Transactieprijs: € 425.000,-
Datum akte: 3 september 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 154 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 15 juni 2021
Laatste wijziging: 3 september 2021
Afgemeld: 3 september 2021
Dagen op de markt: 81

Transistorstraat 71 F, 1322 CK Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 474.500,- k.k.
Huurprijs: € 95,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 2.968,75 p.m.
Huurprijs: € 35.625,- p.j.
Transactieprijs: € 465.000,-
Datum akte: 9 april 2021
Servicekosten: € 10,- p.m² p.j.

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 375 m²
In units vanaf: 375 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 23 april 2020
Laatste wijziging: 22 april 2021
Afgemeld: 22 april 2021
Dagen op de markt: 352

Transistorstraat 18, 1322 CE Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
Transactieprijs: € 650.000,-
Datum akte: 11 mei 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1523 m²
In units vanaf: 1523 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 16 februari 2021
Laatste wijziging: 11 mei 2021
Afgemeld: 11 mei 2021
Dagen op de markt: 85

Kroonprinsstraat 3, 1312 BE Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 990.000,- k.k.
Transactieprijs: € 990.000,-
Datum akte: 10 januari 2021
Transport: 2 februari 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 658 m²
In units vanaf: 1 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 23 oktober 2020
Laatste wijziging: 1 februari 2021
Afgemeld: 1 februari 2021
Dagen op de markt: 80



Edvard Munchweg 71, 1328 MK Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
 Vraagprijs: € 1.000.000,- k.k.
 Transactieprijs: € 1.050.000,-
 Datum akte: 11 mei 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
 Oppervlakte: 609 m²
 In units vanaf: 609 m²
 Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 22 juni 2020
 Laatste wijziging: 1 juni 2021
 Afgemeld: 1 juni 2021
 Dagen op de markt: 324

Oplagestraat 1, 1321 NK Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
 Vraagprijs: € 2.450.000,- k.k.
 Huurprijs: € 75,- p.m² p.j.
 Huurprijs: € 16.475,- p.m.
 Huurprijs: € 197.700,- p.j.
 Transactieprijs: € 75,-
 Datum akte: 17 februari 2021
 Datum overeenkomst: 1 maart 2021
 Duur overeenkomst: 96 maanden

Verhuurd

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
 Oppervlakte: 2636 m²
 In units vanaf: 2636 m²
 Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 11 mei 2020
 Laatste wijziging: 3 maart 2021
 Afgemeld: 3 maart 2021
 Dagen op de markt: 283

17.5. Outlook Grondexploitaties 2021 – Kantoren

Metafoor schat in haar rapport "Outlook Grondexploitaties 2021" gepubliceerd in december 2020 de ontwikkeling van de aanvangsrendementen, alsmede de grondopbrengsten van kantoorruimte als volgt in:

AANVANGSRENDEMENTEN	2021		2022		2023>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
KANTOREN: TOPLOCATIES	3,5%	5,5%	3,6%	5,6%	3,7%	5,7%
KANTOREN: OVERIGE LOCATIES	6,5%	8,5%	6,7%	8,7%	6,8%	8,8%

Ontwikkeling aanvangsrendementen, bron: Metafoor.

GRONDOPBRENGSTEN	2021		2022-2023		2024>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,5%	4,5%	2,0%
★★ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Ontwikkeling grondopbrengsten, bron: Metafoor.



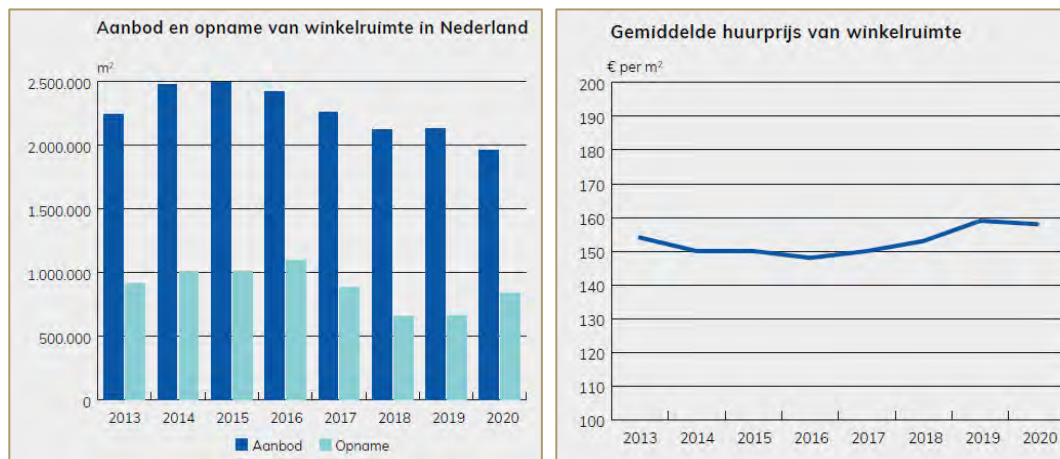
18. Marktanalyse en referenties winkels en horeca

18.1. Landelijke winkelmarkt

De Nederlandse detailhandel werd in 2020 hard geraakt door de coronapandemie en de beperkende overheidsmaatregelen die daaruit volgden. Winkels die 'niet-essentiële' producten verkopen, werden geconfronteerd met een gedwongen winkelsluiting. De stijging van de onlineverkopen kon de weggevallen omzet uit de fysieke winkels niet compenseren. Een van de maatregelen die de winkelketens namen om de lockdownmaatregelen door te komen, was het opschorten van de huur.

Overigens slaagden binnen de foodsector de supermarkten er vorig jaar in om hun omzet te vergroten. Ondanks het feit dat veel winkels die leunen op stenen vestigingen de inkomsten sterk zagen teruglopen en in veel van deze winkels de marges onder druk stonden, viel qua verhuren en verkopen de schade eigenlijk nogal mee. De markt werd opnieuw gekenmerkt door een levendige vraag naar winkelruimte. Op de zogeheten vrije markt – de bouw van winkels voor eigen gebruik niet meegerekend, werd bijna evenveel opgenomen als in 2019. Terwijl de meeste provincies er vorig jaar in slaagden om de afzet van winkelruimte goed op peil te houden, werd de Randstad met een daling van de opname geconfronteerd. Daar stond echter tegenover dat in Noord-Brabant en in Overijssel de opname omhoogging. Wat verder opviel, was dat op meerdere plekken in het land tussen marktpartijen en gemeenten werd gestreden over de vraag óf en wáár nieuwe winkels mochten komen. Illustratief voor de gang van zaken op de Nederlandse winkelmarkt was dat ondanks de coronacrisis de leegstand vorig jaar niet toenam. Sterker nog, in vierkante meters uitgedrukt was zelfs sprake van een daling van de winkelleegstand, en wel van 8,1% naar 7,6%. Wat daarbij hielp, waren de steunmaatregelen van de overheid als gevolg waarvan veel bedrijven op de been werden gehouden.

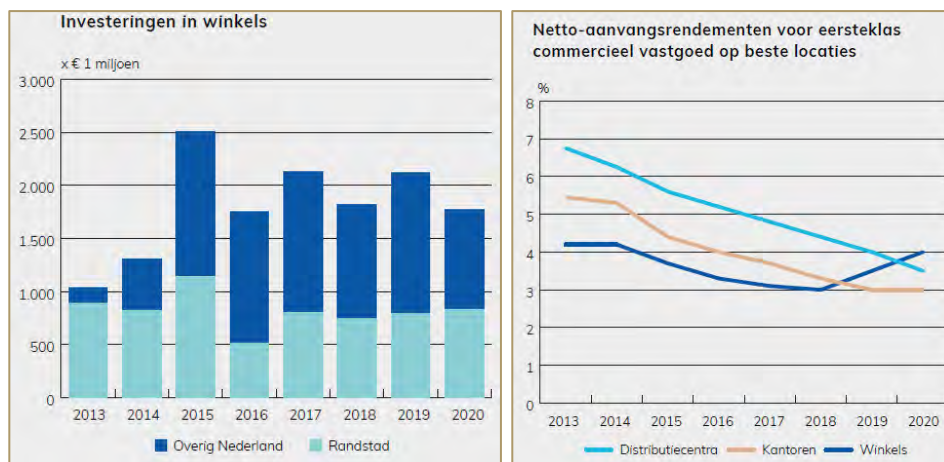
Bovendien werden – in tegenstelling tot 2019 – meer leegstaande vierkante meters winkelruimte aan de voorraad onttrokken met het doel deze een andere bestemming te geven. Regionaal gezien profiteerden de provincies Gelderland en Noord-Brabant het meest van de daling van de leegstand. Groningen en Limburg daarentegen waren de enige provincies waar de leegstand juist toenam. Op veel locaties kwamen vorig jaar de huurprijzen van winkels verder onder druk te staan. Vooral op de drukste winkellocaties was door de forse afname van het aantal passanten sprake van een daling. Ook in de aanloopstraten nam de druk op de huurprijzen opnieuw toe doordat er veel aanbod was en weinig vraag. In Amsterdam bijvoorbeeld kreeg zo'n 60% van de winkelstraten en -gebieden te maken met een huurprijsdaling. Dat gebeurde onder meer in de Kalverstraat en de Leidsestraat, maar ook in de Beethovenstraat en in het winkelcentrum aan het Buikslotermeerplein. Overigens stonden in Nederland de huurprijzen van winkelruimten al voor de coronacrisis onder druk doordat detaillisten het prijspeil aan de hoge kant vonden.



Ontwikkeling van de landelijke gebruikersmarkt van winkelruimte. Bron: NVM.

Ofschoon in 2020 een goede belangstelling voor winkels viel waar te nemen, was de beleggingsmarkt minder willig dan in het jaar ervoor. Het resultaat hiervan was dat de investeringen een daling te zien gaven. Toch werd er nog voor € 1,77 miljard gekocht. Evenals in 2019 werd de vraag naar beleggingsobjecten vrijwel geheel gedomineerd door Nederlandse investeerders. Opvallend was daarbij de grote vraag naar supermarkten, waarin voor meer dan € 450 miljoen werd belegd. Behalve voor supermarkten hadden beleggers ook een goede belangstelling voor planmatig ontwikkelde winkelcentra. Bij de aankoop van winkelcentra lag het zwaartepunt bij objecten van 2500 tot 10.000 m². Met name de winkelcentra gericht op het doen van dagelijkse boodschappen deden het goed bij beleggers. Ondanks de goede belangstelling voor winkels vond op de beste locaties een stijging van de rendementen plaats van gemiddeld 0,5 procentpunt.

162



Ontwikkelingen landelijke winkelmarkt, bron: NVM.

Er was het afgelopen jaar ook sprake van een goede vraag naar winkelvastgoed, waarbij zowel planmatig ontwikkelde winkelcentra als solitaire winkels en grootschalige detailhandelsvestigingen in trek waren. In totaal beliepen de investeringen in winkelvastgoed circa € 2 miljard, een toename van € 300 miljoen. Dat er in dit segment meer belegd werd, moest vooral worden toegeschreven aan de kooplust van Nederlandse beleggers. Vooral particuliere beleggers lieten zich als kopersgroep meer gelden dan in voorgaande jaren. Voor wat de investeringen in winkelvastgoed betreft was het verder opvallend, dat beleggingen in planmatig ontwikkelde winkelcentra de helft van het investeringsvolume voor hun rekening namen. Hoewel er in het algemeen gesproken van een goede belangstelling sprake was, werd er door de meeste beleggers toch zeer kritisch naar de winkelmarkt gekeken. Het gevolg was dat het netto-aanvangsrendement van eersteklas winkels vorig jaar nagenoeg onveranderd bleef.



Het consumentenvertrouwen is sterk gedaald door een toename van de economische onzekerheid. Ondertussen wordt hard gewerkt aan het opstarten van de economie door het creëren van een anderhalvemeter economie. Dat betekent dat de winkelstraten en winkelcentra kunnen functioneren met inachtneming van de richtlijnen vanuit het RIVM. Zolang de consument geen klachten heeft, vaak de handen wast en zich houdt aan de anderhalve meter regel, kan hij of zij komen winkelen. Vanaf maandag 11 mei mogen de contactberoepen (o.a. kapper) weer uitgeoefend worden waardoor consumenten een extra impuls krijgen om de winkelgebieden te bezoeken. Aangepaste concepten zijn razendsnel uitgerold om het winkelen mogelijk te maken op een manier waarop de veiligheid van klanten en personeel gewaarborgd wordt. Een mooi voorbeeld is het winkelcentrum Kerkelanden in Hilversum, waar in samenwerking met Cushman&Wakefield het zogenaamde '6 Feet Retail'-concept toegepast wordt. De eerste ervaringen zijn positief want na een periode van daling, stijgen de bezoekersaantallen weer. Onderzoeksbureau Goudappel Coffeng heeft becijferd dat door versoepelde coronamaatregelen winkelstraten 15% tot 20% van de capaciteit kunnen benutten. Databureau Locatus borduurde hierop voort en combineerde de analyse met passantentellingen, weliswaar van pre-corona tijd. Daaruit bleek dat de meeste winkelgebieden c.q. delen daarvan over voldoende capaciteit beschikken om veilig te kunnen winkelen, zelfs wanneer ze slechts 15% tot 20% van de capaciteit kunnen benutten. Natuurlijk zijn er uitdagingen, maar de boodschap was dat het winkelen in de anderhalvemeter economie wel degelijk goed mogelijk is. Spreiding lijkt hierbij het kernbegrip, net als in andere activiteiten van de samenleving (werkzaamheden op kantoor, reizen per OV en uiteindelijk ook horeca). Duidelijk is dat de anderhalvemeter maatregelen voorlopig gehandhaafd blijven in de Nederlandse winkelgebieden. De flexibiliteit van consumenten en winkeliers blijkt hoog en zij passen zich aan aan dit nieuwe normaal. Het 'blijf thuis' advies heeft immers plaatsgemaakt voor 'mijd de drukte'; er zijn zelfs apps beschikbaar met zogenaamde drukteradars om mensen te helpen een geschikt winkelmoment te vinden. De pijn in de retailsector is fors, de omzetten zijn nog niet op peil, maar creativiteit en innovatie vieren hoogtij. Voorbeelden zijn horecaondernemers die een terras over twee lagen bedenken of winkeliers die eenrichtingsverkeer in hun winkel introduceren. Overigens lijkt zelfstandig ondernemerschap juist extra gewaardeerd te worden door diverse campagnes die oproepen om vooral lokaal te kopen.

Omdat een belangrijk deel van de economie op dit moment met steunmaatregelen van de overheid draaiende wordt gehouden, blijft het moment van de waarheid voor veel bedrijven nog even uit. De komende maanden zal duidelijk worden welke retailers het zullen redden en wat dit betekent voor de winkelgebieden en mogelijk dus ook voor de vastgoedmarkt. De Nederlandse winkelmart begint ondertussen langzaam maar zeker op gang te komen, toch was de polarisatie nooit zo voelbaar als nu. Het zogenaamde vergelijkend winkelen in de binnensteden heeft de meeste gevolgen ondervonden van de intelligente lockdown wat heeft geresulteerd in een sterk teruglopende omzet. Dit in tegenstelling tot het convenience winkelen waar de winkels gericht op de dagelijkse boodschappen de omzetten sterk zagen stijgen. Retailers met aantoonbare omzetterugval worden met maatwerkafspraken geholpen.

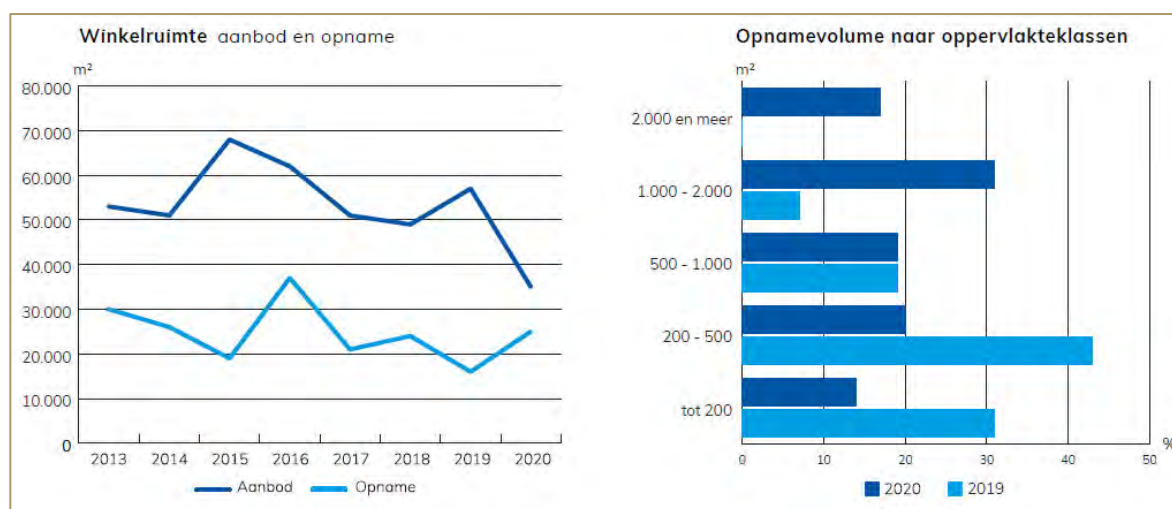
18.2. Winkelmarkt provincie Flevoland

De vraag naar winkelruimte in de provincie Flevoland gaf in het afgelopen jaar een verbetering te zien, maar het totale volume bleef niettemin beperkt. Het grootste deel van de detaillisten die in de provincie een beroep op de vrije markt deden, gaf blijk van een voorkeur voor kleine ruimten. Traditioneel lag het zwaartepunt van de vraag in Almere, waar overigens een aantal verhuurtransacties met onder meer Amslod veel gewicht in de schaal legden. Toch verliep de verhuur moeizamer, waardoor er ook beduidend minder transacties plaatsvonden dan in het voorgaande jaar.

Verder viel in Zeewolde in tegenstelling tot in andere jaren meer vraag naar winkelruimte te bespeuren. De goede opname was vooral te danken aan de verhuur van een grootschalige winkelunit op het XXL Woon & Leisure Centrum. De winkelmarkt in Lelystad was vorig jaar echter flauw gestemd,



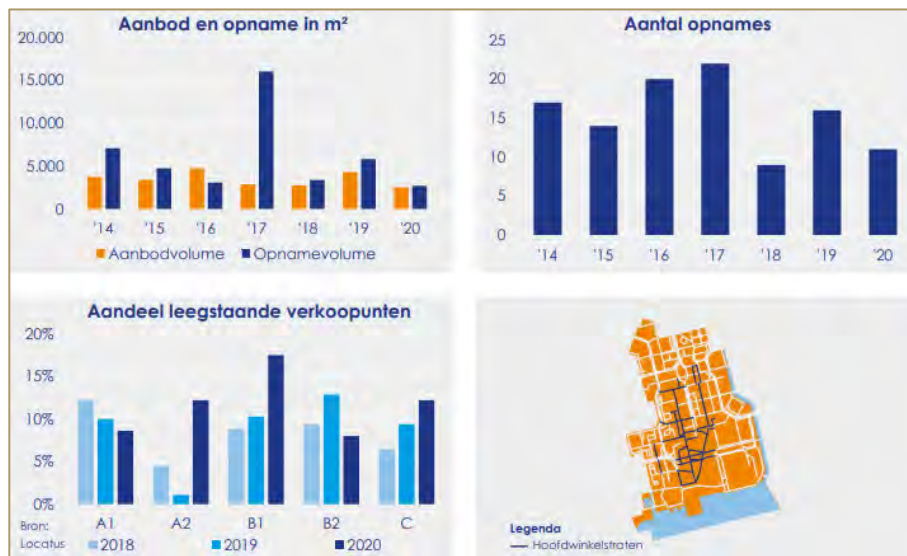
wat zich uitte in het geringe aantal transacties dat werd afgesloten. In weerwil van de goed vraag naar winkelruimte in de provincie Flevoland bleef vorig jaar het totale aanbod hoog, maar is het wel afgenomen in vergelijking met het jaar ervoor. Weliswaar trad er een daling op in Dronten en in Lelystad, maar daar stond tegenover dat in Almere en in Zeewolde het voor verhuur en verkoop beschikbare aanbod van winkelruimte toenam. Hoewel in Almere-Haven het groene licht werd gegeven voor de transformatie van leegstaande winkels naar woningen, moest in Almere-Stad nog een oplossing worden gevonden voor het leegstaande pand van Hudson's Bay. Al met al stond ultimo 2020 iets meer dan 9% van de winkelvoorraad in Almere leeg. Hoewel in Dronten de leegstand omlaagging, werd aan het eind van het jaar nog altijd zo'n 14.000 m² te huur en te koop aangeboden, ofwel bijna 14% van de winkelvoorraad. Daarbij was vooral het nieuwe gedeelte van winkelcentrum Swifterbant een zorgenkindje.



Ontwikkelingen winkelmart provincie Flevoland, bron: NVM.

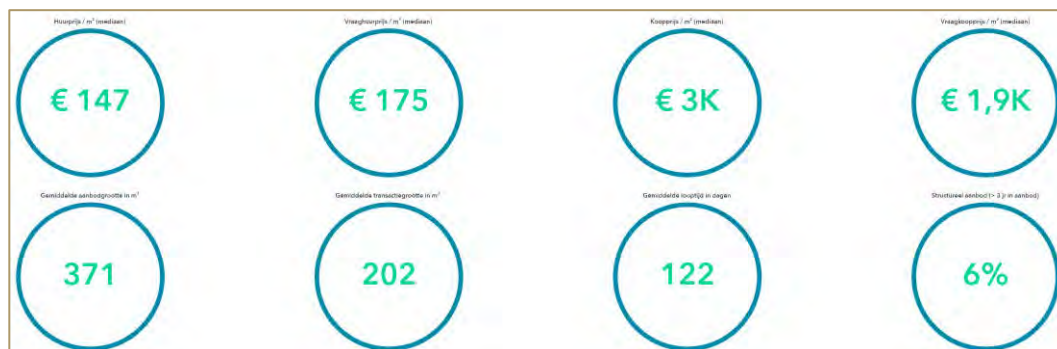
18.3. Winkelmarkt Almere

Na een sterke opleving van de vraag naar winkelruimte in Almere in '18/'19, heeft de coronacrisis verdere groei belemmerd. Door de lockdown was fysiek winkelen in beperkte mate mogelijk. Door de onzekerheid over de duur en omvang van de coronacrisis zijn winkeliers terughoudend om nieuwe ruimte aan te huren of uit te breiden. Dit had in de rapportageperiode '19/'20 tot gevolg dat ruim de helft minder winkelruimte is verkocht of verhuurd. In totaal komt het opnamevolume in de afgelopen twaalf maanden uit op 2.700 m². Dit is het laagste geregistreerde opnameniveau in het hoofdwinkelgebied van Almere sinds 2014. Opvallend is dat tegelijkertijd het aanbodniveau ook gekelderd is, terug naar het niveau van medio 2018. In totaal wordt er ruim 2.500 m² winkelruimte te koop of te huur aangeboden. Hieruit blijkt dat ook eigenaren terughoudend zijn in het actief aanbieden van winkelruimte en dat in sommige gevallen heroriëntatie op de bestemming van het winkelvastgoed plaatsvindt. Alternatieve toepassingen van het winkelvastgoed worden steeds noodzakelijker in Almere. In het voorgaande jaar was al een stijging zichtbaar van de leegstand in het centrum van Almere, ruim een op de tien winkel stonden leeg. Halverwege 2020 is het aantal leegstaande verkooppunten al opgelopen naar ruim een op de zeven. De opgaande leegstandstrend is al sinds 2018 gaande, de coronacrisis heeft hier nog een schepje bovenop gedaan. Ingrijpen is noodzakelijk om het winkelbestand in Almere terug te dringen.

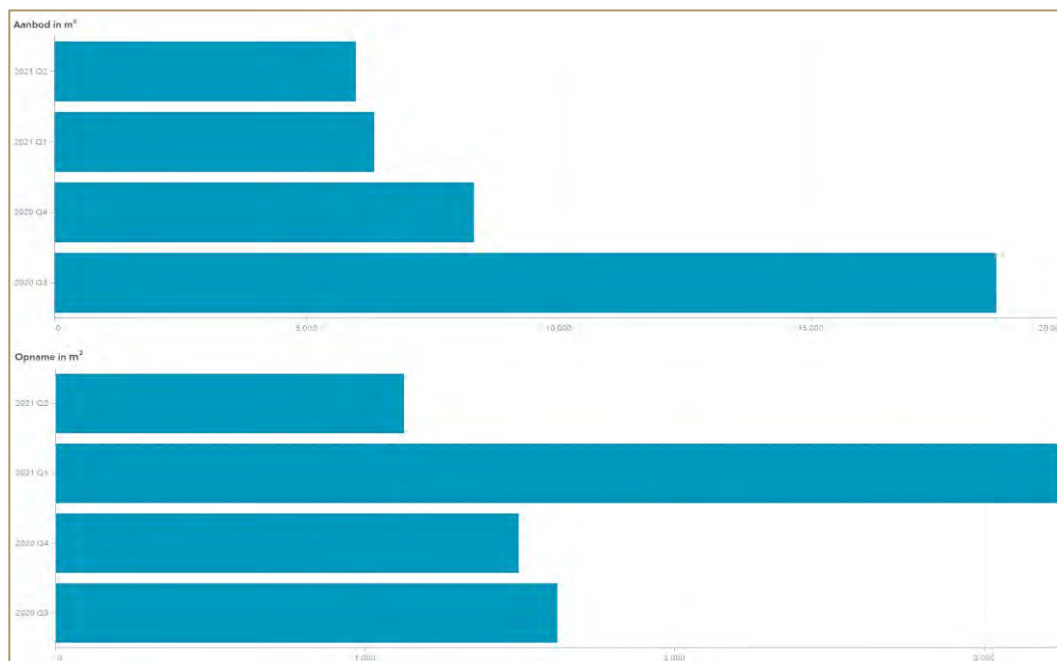


Ontwikkelingen winkelmarkt Almere, bron: Dynamis.

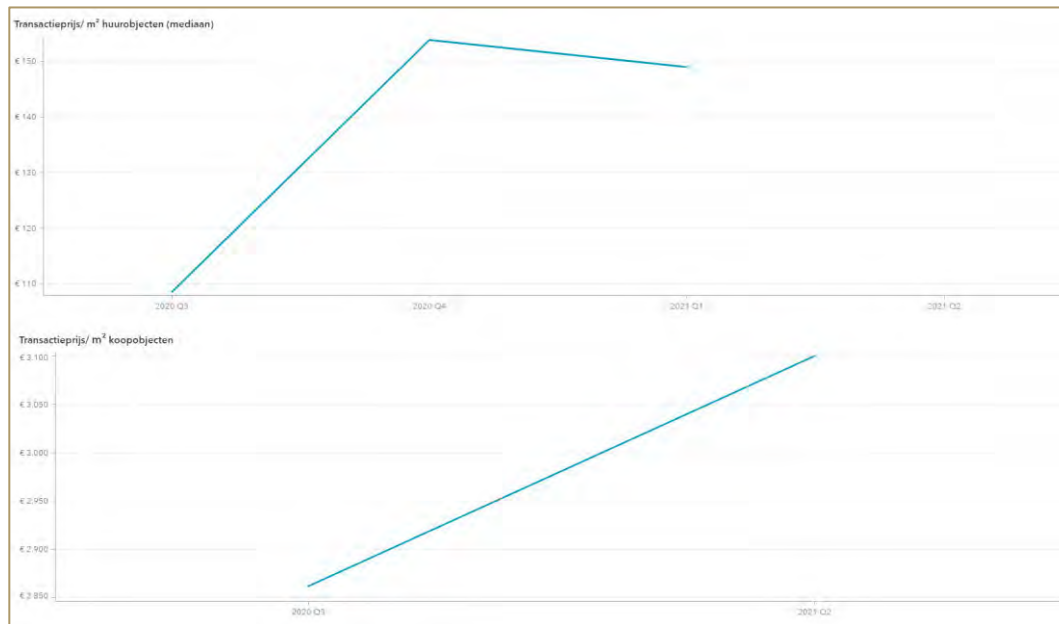
De figuren hierna tonen de ontwikkelingen van de winkelmarkt in Almere.



Overzicht kenmerken winkelmarkt Almere, bron: NVM.



Ontwikkeling aanbod en opname winkelruimte in Almere, bron: NVM.



Ontwikkeling huur- en koopprijzen winkelruimten Almere, bron: NVM.

18.4. Referenties winkelruimte

Huurtransacties

Zoetelaarpassage 44, 1315 AZ Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 175,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 3.208,33 p.m.
Huurprijs: € 38.500,- p.j.
Transactieprijs: € 38.500,-
Datum akte: 22 september 2021
Datum overeenkomst: 1 oktober 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 21,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofd functie: Winkelruimte
Oppervlakte: 220 m²
In units vanaf: 220 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 220 m²
Frontbreedte: 600 cm

Aangemeld: 2 februari 2021
Laatste wijziging: 27 september
Afgemeld: 27 september 2021
Dagen op de markt: 233



Zadelmakerstraat 21, 1315 AK Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 180,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 2.850,- p.m.
Huurprijs: € 34.200,- p.j.
Transactieprij: € 34.200,-
Datum akte: 18 mei 2021
Datum overeenkomst: 1 augustus 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 4,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 190 m²
In units vanaf: 190 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 190 m²
Frontbreedte: 1000 cm

Aangemeld: 20 april 2021
Laatste wijziging: 20 mei 2021
Afgemeld: 20 mei 2021
Dagen op de markt: 29

Zuideinde 7, 1334 BX Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 225,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 1.931,25 p.m.
Huurprijs: € 23.175,- p.j.
Transactieprij: € 225,-
Datum akte: 16 juli 2021
Datum overeenkomst: 1 augustus 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 7,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 103 m²
In units vanaf: 103 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 103 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 26 mei 2021
Laatste wijziging: 16 juli 2021
Afgemeld: 16 juli 2021
Dagen op de markt: 52

Noordeinde 8, 1334 AV Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 275,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 1.902,08 p.m.
Huurprijs: € 22.825,- p.j.
Transactieprij: € 22.825,-
Datum akte: 5 maart 2021
Datum overeenkomst: 1 april 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 2,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 83 m²
In units vanaf: 83 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 83 m²
Frontbreedte: 1600 cm

Aangemeld: 3 november 2020
Laatste wijziging: 23 maart 2021
Afgemeld: 23 maart 2021
Dagen op de markt: 123

Schutterstraat 33, 1315 VH Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 295,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 19.666,67 p.m.
Huurprijs: € 236.000,- p.j.
Transactieprij: € 175.000,-
Datum akte: 7 juli 2021
Datum overeenkomst: 1 oktober 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 5,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 800 m²
In units vanaf: 800 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 650 m²
Frontbreedte: 1800 cm

Aangemeld: 24 augustus 2020
Laatste wijziging: 14 juli 2021
Afgemeld: 14 juli 2021
Dagen op de markt: 318



Zadelmakerstraat 13, 1315 AK Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.600,- p.m.
Huurprijs: € 19.200,- p.j.
Huurprijs: € 197,94 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 17.460,-
Datum akte: 22 januari 2021
Datum overeenkomst: 1 februari 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 28,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 97 m²
In units vanaf: 97 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 97 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 2 september 2020
Laatste wijziging: 25 januari 2021
Afgemeld: 25 januari 2021
Dagen op de markt: 143

Rimsky-Korssakowweg 21, 1323 LP Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.925,- p.m.
Huurprijs: € 23.100,- p.j.
Huurprijs: € 248,39 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 23.100,-
Datum akte: 25 februari 2021
Datum overeenkomst: 1 maart 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 245,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 93 m²
In units vanaf: 93 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 78 m²
Frontbreedte: 1000 cm

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 22 maart 2021
Afgemeld: 22 maart 2021
Dagen op de markt: 120

Kooptransacties en beleggingen

Bankierbaan 48, 1315 LA Almere

Aanmelding: Direct verkocht
Vraagprijs: € 400.000,- k.k.
Transactieprijs: € 292.500,-
Datum akte: 22 juni 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 100 m²
In units vanaf: 100 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 100 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 21 juni 2021
Laatste wijziging: 22 juni 2021
Afgemeld: 22 juni 2021
Dagen op de markt: 2

Brouwerstraat 10 - 22, 1315 BP Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 1.350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.250.000,-
Datum akte: 21 september 2021

Verkocht (188 dagen op de markt)

Van Rooij Bedrijfsmakelaars ALMERE
Telefoon: 036-5298077
E-mail: info@vanrooij.nl

Aangemeld: 18 maart 2021
Laatste wijziging: 30 september 2021
Afgemeld: 30 september 2021
Dagen op de markt: 188



Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Belegging
Beleggingstype: Winkelruimte
Regio: Flevoland
Aantal zelfstandige verhuurbare eenheden: 3
Oppervlakte: 643 m²
Aantal huurders: 3
Bruto aanvangsrendement: 8%

Gebouw

Bouwjaar: 1982
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Uitstekend

Omgeving

Ligging: Winkelgebied stadscentrum

Energie

Energieklasse: A
Index: 1.01
Energie einddatum: 21 september 2027

Bereikbaarheid

Snelweg afrit: Op 500 m tot 1000 m
NS station: Op 500 m tot 1000 m
Bushalte: Op minder dan 500 m

Aanbiedingstekst

Omschrijving

Brouwerstraat 10, 10-A en 16-18-22 bieden wij hierbij als belegging aan. Het complex maakt onderdeel uit van Winkelcentrum Marehof en bestaat uit 3 verhuurde winkelunits. De totale jaarhuur bedraagt € 112.394,88 exclusief BTW.

Ligging

In Almere wonen circa 190.000 inwoners, met een verwachte groei naar 350.000 inwoners in 2030. De jonge leeftijdsopbouw van de inwoners en de jonge infrastructuur van Almere, maken Almere een interessante winkellocatie. De Brouwerstraat is zeer goed bereikbaar, via het busstation Passage of de nabij gelegen parkeer garages. Ook het NS-station Almere Centrum ligt op loopafstand.

Parkeren

Aangrenzend aan de Brouwerstraat bevinden zich de Flevogarage en de Schippergarage. Hierdoor zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Tevens bestaat er de mogelijkheid om te parkeren op de openbare weg.

Oppervlakte

Het beleggingsobject heeft een totale oppervlakte van 643 m² b.v.o. conform NEN 2580, als volgt verdeeld:

Brouwerstraat 10	132 m ² ;
Brouwerstraat 10-A	102 m ² ;
Brouwerstraat 16-18-22	409 m ² .

VvE bijdrage

De totale VvE bijdrage bedraagt € 400,92 per maand.

Koopprijs

De vaste koopprijs bedraagt € 1.350.000,- k.k. / BAR 8,3%.

Huurgegevens Brouwerstraat 10

Huurder: Sijmons Horeca Exploitatie V.O.F. (Burger Me)
Ingangsdatum huurovereenkomst: 1 juli 2018
Huurtermijn: 5+5 jaar
Jaarhuur: € 29.196,84 / € 221,19 per m² per jaar

Huurgegevens Brouwerstraat 10-A

Huurder: City Hairstyling
Ingangsdatum huurovereenkomst: 1 januari 2014
Huurtermijn: 5+5 jaar
Jaarhuur: € 17.067,00 / € 167,32 per m² per jaar

Huurgegevens Brouwerstraat 16-18-22 (inclusief berging 403)

Huurder: Ruan Creatief V.O.F.
Ingangsdatum huurovereenkomst: 1 april 2006
Huurtermijn: Onbepaalde tijd, jaarlijks verlengt
Jaarhuur: € 66.131,04 / € 161,69 per m² per jaar

Transacties Horeca

Baltimoreplein 29, 1334 KA Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 225,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 2.437,50 p.m.
Huurprijs: € 29.250,- p.j.
Transactieprijs: € 29.250,-
Datum akte: 21 mei 2021
Datum overeenkomst: 1 november 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 5,- p.m² p.j.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Horeca
Oppervlakte: 130 m²

Aangemeld: 1 december 2020
Laatste wijziging: 25 mei 2021
Afgemeld: 25 mei 2021
Dagen op de markt: 172



Zadelmakerstraat 56, 1315 AS Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.750,- p.m.
Huurprijs: € 33.000,- p.j.
Huurprijs: € 200,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 33.000,-
Datum akte: 18 maart 2021
Datum overeenkomst: 1 juni 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 48,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Horeca
Oppervlakte: 165 m²

Aangemeld: 17 september 2020
Laatste wijziging: 22 maart 2021
Afgemeld: 22 maart 2021
Dagen op de markt: 183

Havenzicht 12, 1357 NN Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 3.000,- p.m.
Huurprijs: € 36.000,- p.j.
Huurprijs: € 209,30 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 3.000,-
Datum akte: 6 augustus 2021
Datum overeenkomst: 1 september 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 200,- p.m.

Verhuurd

Hoofdfunctie: Horeca
Oppervlakte: 172 m²

Aangemeld: 11 mei 2021
Laatste wijziging: 6 augustus 2021
Afgemeld: 6 augustus 2021
Dagen op de markt: 88

Havenzicht 18, 1357 NN Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 295.000,- k.k.
Transactieprijs: € 284.000,-
Datum akte: 31 mei 2021

Verkocht

Hoofdfunctie: Horeca
Oppervlakte: 109 m²

Mogelijke functie(s): Kantoorruimte
Aangemeld: 5 februari 2020
Laatste wijziging: 31 mei 2021
Afgemeld: 31 mei 2021
Dagen op de markt: 482

18.5. Supermarkten

Landelijke ontwikkeling

Eten en drinken zijn eerste levensbehoeften van een mens. Supermarkten hebben een dominant omzetaandeel van ruim 51% in eten en drinken. De consumptie van voedsel is vaak niet conjunctuurgevoelig, alhoewel door de coronamaatregelen de omzet in de horeca ongekend is gedaald in 2020. De cijfers zijn nog niet concreet per heden, maar er wordt over het afgelopen jaar een krimp van 40 tot 50% verwacht. Vooral supermarkten profiteren van deze verschuivende vraag. In 2020 is volgens IRI de omzet van supermarkten ten opzichte van 2019 met 11,2% gestegen naar €45 miljard. Met name door de corona-uitbraak heeft de omzet een boost gekregen. Door de lockdown in de eerste maanden van 2021 heeft de omzet van supermarkten wederom een positieve impuls gekregen. Na de lockdown verwacht ING een lichte krimp van de omzet als de horeca weer open kan.

Voor wat betreft het marktaandeel is Albert Heijn ten opzichte van 2019 vrijwel gelijk gebleven. Met 34,8% zijn zij nog steeds het grootst. In 2020 laat Jumbo met 0,6% de grootste stijging van het marktaandeel zien. Lidl blijft ongeveer gelijk en Aldi verliest circa 0,5% marktaandeel.

Huurprijzen

Retailspecialist Marshoek maakt in de 'Benchmark 2020 Supermarkten' onderscheid naar verschillende categorieën. De tabel hierna toont de gemiddelde huurprijs per categorie voor de jaren 2019 en 2020. Hoe hoger de gemiddelde weekomzet, hoe hoger de gemiddelde huurprijs per m² vvo per jaar.



6.1.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

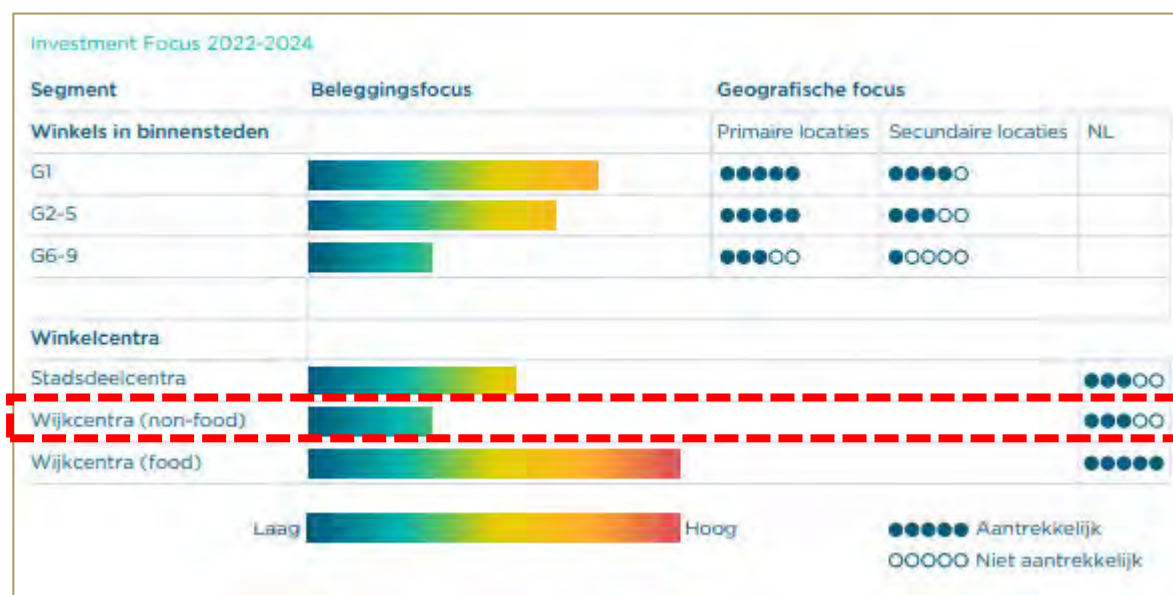
	2019	2020	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€50.000	109	113	103,5
Categorie B: gemiddelde weekomzet €50.000-€175.000	168	176	104,6
Categorie C: gemiddelde weekomzet €175.000-€300.000	213	220	103,6
Categorie D: gemiddelde weekomzet >€300.000	249	257	103,5
Branchetotaal	216	224	103,7

Bron: Benchmark 2020 Supermarkten, Marshoek.

Aanvangsrendementen

Uit de Outlook van Syntrus Achmea Real Estate Finance 2021-2023 blijken de volgende gegevens over de winkelmarkt:

- Vooral de supermarkten zorgen voor een aantrekkelijk stabiel rendement voor de lange termijn. Zeker wanneer andere dagelijkse of frequent benodigde branches het bezoekdoel van de consument versterken.
- De omzet van supermarkten ten opzichte van non-food branches is in 11 jaar met 48% toegenomen.
- Wijkcentra, supermarkten en geclusterde dagelijkse voorzieningen zijn perspectiefrijk wanneer de branchering een beperkt niet-dagelijks aanbod kent en de winkelconcentratie is gelegen in een stabiel of groeiend verzorgingsgebied.



Bron: Syntrus Achmea Outlook 2022-2024.

Uit de prospectus van 'Supermarktfonds Nederland' van Annexum van april 2021 blijkt de verhouding tussen de waarde van het vastgoed en de bruto huuropbrengsten. Hieruit kan het bruto aanvangsrendement gedestilleerd worden. Dit leidt tot een BAR per eind 2021 van 5,95%.



Balans (€ '000)	30-jan-21	31-dec-21	31-dec-22
Vastgoedbeleggingen	218.739	224.697	229.797
Immateriële vaste activa	-	735	1.263
Vorderingen	500	500	500
Liquide middelen	1.534	1.825	2.400
Totaal activa	220.773	227.757	233.960
Eigen vermogen	80.462	94.475	102.730
Voorziening latente belastingverplichting	5.348	5.445	5.645
Obligatielening	6.000	-	-
Langlopende schulden	124.269	123.143	120.891
Kortlopende schulden	4.694	4.694	4.694
Totaal passiva	220.773	227.757	233.960

Winst-en-verliesrekening (€ '000)	HJ2 2021	2022
Huuropbrengsten	6.556	13.340
Exploitatie-uitgaven	(852)	(1.734)
(On)gerealiseerde waardeveranderingen	4.958	4.101
Som van de opbrengsten	10.662	15.707
Vergoedingen beheerder	(554)	(1.121)
Fondskosten	(200)	(407)
Afschrijvingskosten	(82)	(240)
Rentebaten- en lasten	(1.471)	(2.607)
Som van de bedrijfslasten	(2.307)	(4.375)
Resultaat voor belasting	8.355	11.331
Vennootschapsbelasting	(399)	(821)
Resultaat na belasting	7.955	10.511

Bron: Annexum.

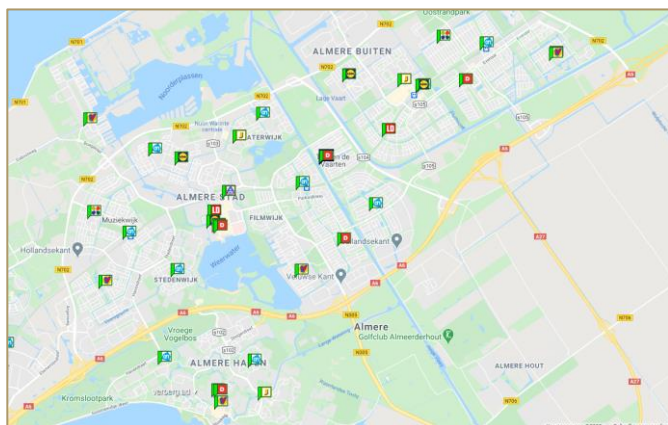
Sleutelgeld

Bij de realisatie van (nieuwe) supermarkten of extra supermarktmeters is het gebruikelijk dat, zeker wanneer uit het distributieplanologisch onderzoek (DPO) blijkt na de realisatie van de supermarkt er (nagenoeg) geen ruimte meer is, door de supermarktketen zogenaamd sleutelgeld wordt betaald. Bij de realisatie van supermarkten in hoog stedelijk gebied, waar supermarktketens elkaar sterk beconcurreren, kan dit sleutelgeld – afhankelijk van de oppervlakte van de supermarkt - oplopen tot enkele miljoenen. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is dat kennelijk mogelijk omdat een supermarkt marktaandeel naar zich toetrekt. Het gaat uiteindelijk om de totale omzet die in een supermarkt gerealiseerd wordt.

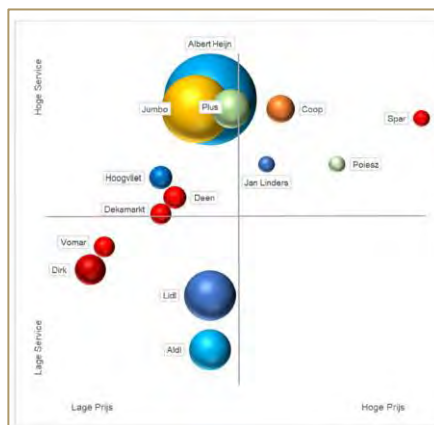
Entreefee en huur zijn communicerende vaten, des te hoger de huur, des te lager de fee. De fee is een vorm van kapitalisatie van overwinsten voor de komende jaren. Gezien de schaarste van supermarktplaatsen zijn supermarkten bereid om voor een beschikbare locatie een fee te betalen. De hoogte van de fee hangt af van de mate van schaarste en de te verwachten ontwikkelingen. Voor locaties in Vinex wijken werden en worden de hoogste fee's betaald door de goede samenstelling van de bevolking (veel welvarende gezinnen met kinderen) en door de planmatige opzet (de kans dat er ooit nog ergens buiten de winkelcentra zich een supermarkt vestigt is nagenoeg nihil).

Supermarkten in Almere

Navolgende figuur toont de supermarkten in Almere. Hieruit kan worden opgemaakt dat er in het getaxeerde gebied thans nog geen supermarkten aanwezig zijn.



Aanwezige supermarkten in Almere, bron: opentot.nl.



Segmenten, bron: Marshoek

Referenties supermarkten

De Binnenloop 10 Dronten

Aan De Binnenloop 10 in Dronten werd per 1 december 2018 een supermarkt met een oppervlakte van 1.773 m² vvo verhuurd voor € 343.395,- per jaar. De huurprijs komt overeen met € 193,68 per m² vvo per jaar. Het gaat om een Jumbo supermarkt.

Burgemeester Langmanstraat 2 Ermelo

De Plus supermarkt aan de Burgemeester Langmanstraat 2 in Ermelo is op 1 oktober 2018 verkocht voor een koopsom van € 2.850.000,- kosten koper.

Het gaat om een supermarkt met een oppervlakte van 1.200 m². De huurinkomsten bedroegen circa € 195.000,- per jaar. Dit komt overeen met € 162,- per m² VVO per jaar. Het BAR k.k. bedroeg 6,84%.



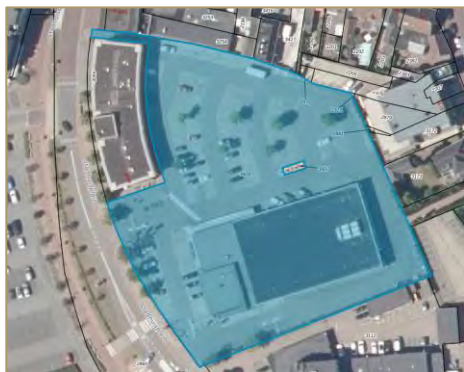
Bron: Kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Stadhuisplein 6 Veghel

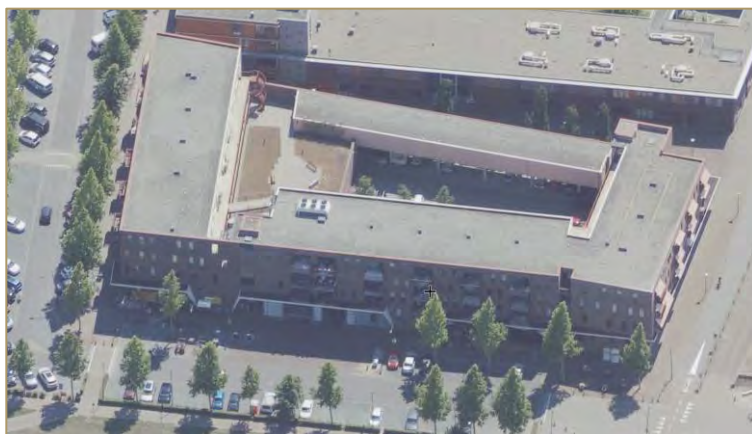
Aan het Stadhuisplein 6 in Veghel werd een supermarkt met een oppervlakte van 1.922 m² VVO en 100 parkeerplaatsen verkocht voor € 5.969.338,56. De verkoop vond plaats op 9 oktober 2020. Verkoper was CBRE DRET CUSTODIAN I B.V. en de koper was STICHTING BEHEER CURIA. De supermarkt wordt gehuurd door Albert Heijn.



Bron: www.kadastralekaart.com

Basilica 13-19 Elst

Op 16 december 2020 werd een supermarkt met een oppervlakte van 1.485 m² verkocht voor € 4.125.000,- kosten koper. De huuropbrengsten bedragen € 250.000,-. Het betreft een in 2007 gebouwd een complex bestaande uit een Jumbo supermarkt en een horeca-unit. Het BAR k.k. bedraagt daarmee 6,06%.



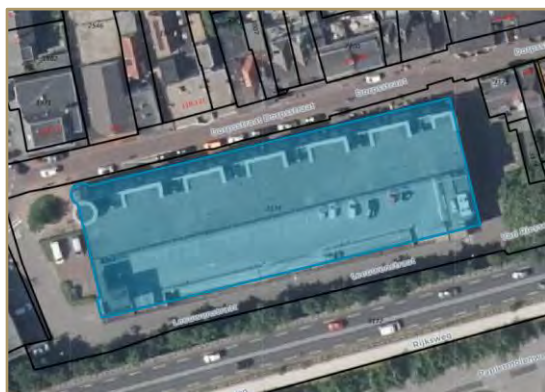
Bron: Cyclomedia

De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.303 m² en werd verhuurd voor € 221.639,- per jaar. De huurprijs ligt daarmee op € 170,- per m² per jaar.

Dorpsstraat 118-120 Renkum

In augustus 2019 werd een supermarkt aan de Dorpsstraat 118-120 in Renkum¹⁰ verkocht voor € 5.170.000,- kosten koper. Het object dateert uit 2006. De huurder is Albert Heijn en de huur bedraagt € 326.000,- per jaar. De koper is Duinweide Supermarkten B.V. en de verkoper is Civilus B.V. Het bruto aanvangsrendement bedraagt daarmee 6,31%. Het netto aanvangsrendement ligt rond 5,5%.

¹⁰ Kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie D, complexaanduiding 3141-A, appartementsindex 1



Bron: www.kadastralekaart.com



Wheemplein 1, Nijkerk

Aprisco III B.V. verkocht eind maart 2019 een Boni supermarkt aan het Wheemplein 1 in Nijkerk. De koopprijs bedroeg € 6.600.000,- kosten koper. Het object heeft een oppervlakte van 2.225 m². De koopsom bedroeg € 2.966,- kosten koper per m². De koper was Plus Supermarkt Heerde B.V.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia

Bouwrijpe grond (uitbreidingen)

Winkelcentrum Woensel 410, 5625 AG Eindhoven

Ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande Lidl supermarkt werd 775 m² kavel verkocht. De koopsom bedroeg circa € 832.459,- exclusief BTW respectievelijk € 1.074,- exclusief BTW per m² BVO. De levering vond plaats op 10 maart 2021.

Selhorstweg 2 Harderwijk

De Albert Heijn supermarkt aan de Selhorst 2 in Harderwijk is uitgebreid. Het ging om een grondtransactie met een oppervlakte van 130 m². In juni 2016 kocht Ahold Real Estate & Construction B.V. gronden van de gemeente Harderwijk. De koopsom bedroeg € 93.750,- exclusief BTW, wat overeenkomt met € 721,- exclusief BTW per m².

Belgiëplein 21 Eindhoven

Voor de uitbreiding van de bestaande Jumbo supermarkt aan het Belgiëplein 21 werd circa € 1.065,- exclusief BTW per m² BVO / per m² kavel betaald. De koopsom bedroeg € 575.000,- voor 540 m² kavel. De levering vond plaats op 30 augustus 2012.



Lievendaalseweg 5 Eindhoven

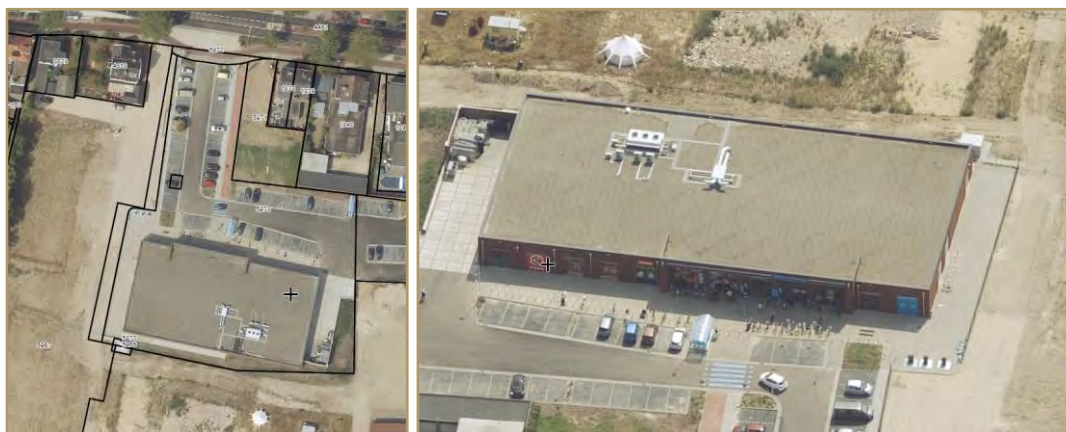
Ten behoeve van de realisatie van een Lidl supermarkt werd 2.162 m² kavel verkocht, waar circa 1.608 m² BVO is gerealiseerd. De koopsom bedroeg circa € 1.068,- exclusief BTW per m² BVO. De levering vond plaats op 15 augustus 2014.

Bouwrijpe grond (nieuwbouw)

Groenestraat 261 Nijmegen

Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. verkocht op 21 juni 2019 een perceel grond aan de Groenstraat 261 in Nijmegen met een oppervlakte van 7.195 m² met daarop winkelruimten aan Wilhelmus Maria Brouwer. Het gebouw, dat in 2019 is gebouwd, huisvest een Albert Heijn supermarkt en Kruitvat winkel. De koopsom voor de grond bedroeg € 2.600.000,- exclusief BTW. De totale koopsom, inclusief de aanneemsom voor de realisatie van de winkelruimten, bedraagt € 4.600.000,- exclusief. Op grond van de BAG-viewer zijn de volgende adressen aanwezig:

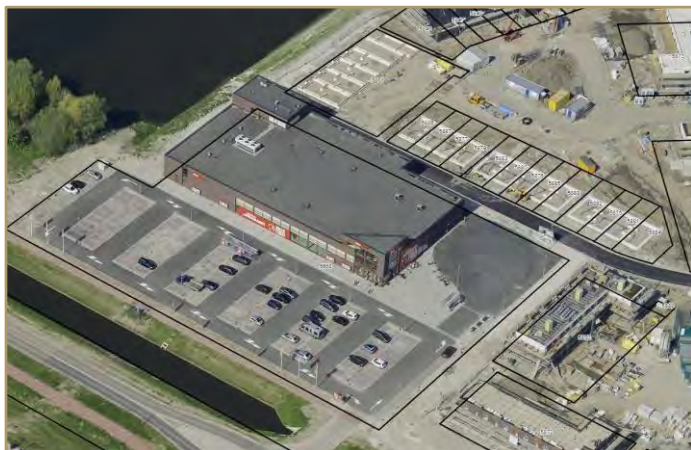
- Groenestraat 261 Nijmegen: 256 m² winkelfunctie
- Groenestraat 263 Nijmegen: 176 m² winkelfunctie
- Groenestraat 263A Nijmegen: 1.335 m² winkelfunctie



Bron: Cyclomedia.

Molenplein 1 Zeewolde

Aan het Molenplein 1 in Zeewolde, in het plangebied Waterkwartier, is een nieuwe Dekamarkt supermarkt gerealiseerd. De gemeente Zeewolde verkocht gronden, waar een supermarkt met een maximum oppervlakte van 2.345 m² BVO gerealiseerd kan worden, voor € 1.500.000,- exclusief BTW aan FNS Vastgoed III B.V., die de supermarkt vervolgens aan Dekamarkt verhuurd. Het perceel heeft – blijkens de akte - een oppervlakte van 8.061 m². De koopsom voor de bouwrijpe gronden per m² BVO bedraagt € 639,65 exclusief BTW. De koopsom per m² kavel bedraagt € 186,- exclusief BTW.



Deka Supermarkt Molenplein 1 Zeewolde, Bron: Cyclomedia (d.d. 21-04-2018).

PLUS Homeruskwartier in Almere

Direct naast de Homerusmarkt zal een PLUS supermarkt worden gerealiseerd. Op 3 december 2018 werden de gronden aan de Alseïdenstraat in Almere aan Plus Vastgoed BV verkocht. De koopsom bedroeg € 1.250.000,-. De gronden hebben een oppervlakte van 1.500 m². De winkelfunctie heeft een oppervlakte van 1.643 m² (bron: BAG-viewer). In de tenderdocumenten, behorende bij de openbare verkoopprocedure die in 2017 heeft plaatsgevonden, is opgenomen dat er ruimte is voor een supermarkt met een oppervlakte van 1.000 m² winkelvloeroppervlakte. De bouw is in 2019 gestart.

Verder is overeengekomen dat de gemeente op het maaiveld in het openbare gebied grenzend aan het verkochte ten behoeve van de door koper te realiseren supermarkt voor rekening van koper 72 parkeerplaatsen aanlegt aan tegen een vergoeding van € 2.600,- per parkeerplaats (prijspeil 2018), exclusief BTW, resulterend in een totaalbedrag van € 187.200,-

Taxateurs zijn bekend met het feit dat er door de gemeente Almere een zogenaamde 'tendervergoeding' is ontvangen, welke niet herleidbaar is uit de akte die is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

De gronden zijn gelegen aan de Alseïdenstraat en Laviniastaat, weergegeven in navolgende figuur.



Aanduiding kadastrale percelen, bron: Kadastralekaart.com.

Lidl supermark Marktstraat 18 Meppel

De gemeente Meppel en Koopmans Bouwgroep verkochten in december 2018 bouwrijpe grond aan de Marktstaat 18 in Meppel aan Lidl Nederland GMBH. De koopovereenkomst dateert van november 2018.

Het verkocht bestaat uit een perceel bouwrijpe grond, kadastraal bekend gemeente Meppel, sectie B, nummer 2583 (gedeeltelijk), groot 5.480 m². De koopsom voor de gronden bedraagt € 2.500.000,-



exclusief BTW. De nieuwe Lidl supermarkt heeft een oppervlakte van 2.150 m². De winkel wordt door Koopmans Bouwgroep casco opgeleverd.



Bron: www.kadastralekaart.com



Bron: Cyclomedia (d.d. 18-04-2019)

18.6. Outlook Grondexploitatie 2021 – Winkels

Metafoor schat in haar rapport “Outlook Grondexploitatie 2021” gepubliceerd in december 2020 de ontwikkeling van de aanvangsrendementen, alsmede de grondopbrengsten van kantoorruimte als volgt in:

AANVANGSRENDEMENTEN		2021		2022		2023>	
		MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	KANTOREN: TOPLOCATIES	3,5%	5,5%	3,6%	5,6%	3,7%	5,7%
	KANTOREN: OVERIGE LOCATIES	6,5%	8,5%	6,7%	8,7%	6,8%	8,8%

Ontwikkeling aanvangsrendementen, bron: Metafoor.

GRONDOPBRENGSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,5%	4,5%	2,0%
	★★ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	2,0%	0,5%	2,5%	2,0%
	★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

Ontwikkeling grondopbrengsten, bron: Metafoor.



19. Bouwkosten nieuwbouwwoningen

19.1. Referenties bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)

Navolgend zijn enkele referenties van bouwkosten (per m² bruto vloeroppervlakte en exclusief BTW) weergegeven, die per peildatum als marktconform worden beschouwd.

Rijwoningen

Woningtype						
Afmeting	4,5 x 8,9	5,4 x 8,9	5,4 x 8,9	4,5 x 8,9	5,4 x 10,5	6,3 x 10,5
GO m ²	91	110	90	71	84	98
Aantal slaapkamers	2	3	2	2	2	3
Geschikt voor NOM	nee	ja	ja	nee	ja	ja
PMC Woonstandaard	2/3*	3/4*	2	2	2	3
Projectgrootte 20 woningen						
2 blokken van 10 woningen	€ 104.880	€ 109.680	€ 103.560	€ 97.820	€ 99.040	€ 106.380
4 blokken van 5 woningen	€ 108.760	€ 113.560	€ 106.720	€ 100.840	€ 101.980	€ 109.160
Projectgrootte 30 woningen						
3 blokken van 10 woningen	€ 103.125	€ 107.925	€ 101.805	€ 96.065	€ 97.285	€ 104.625
6 blokken van 5 woningen	€ 107.005	€ 111.805	€ 104.965	€ 99.085	€ 100.225	€ 107.405
Projectgrootte 40 woningen						
4 blokken van 10 woningen	€ 102.825	€ 107.625	€ 101.505	€ 95.765	€ 96.985	€ 104.325
8 blokken van 5 woningen	€ 106.705	€ 111.505	€ 104.665	€ 98.785	€ 99.925	€ 107.105
€ 132.513,-	Budget bouwkosten liberalisatiegrens					
€ 117.089,-	Budget bouwkosten hoge aftoppingsgrens (huur € 679,-)					
€ 107.581,-	Budget bouwkosten lage aftoppingsgrens (huur € 633,-)					

Rekenvoorbeeld 1 - 20 woningen verdeeld over twee blokken					
Woning	Twee laag asymmetrisch 5,4 x 8,9	20 stuks	à € 103.560,-		€ 2.071.200,-
Architectuurniveau 1	Twee laag met kap tussenwoning	16 stuks	à € 3.000,-		€ 48.000,-
	Twee laag met kap eindwoning	4 stuks	à € 7.500,-		€ 30.000,-
				Totaal	€ 2.081.600,-
				Per woning	€ 104.080,-
Rekenvoorbeeld 2 - 30 woningen verdeeld over zes blokken					
Woning	Twee laag met kap 5,4x8,9	20 stuks, 4 blokken	à € 111.805,-		€ 2.236.100,-
	Twee laag plat 4,5x8,9	10 stuks, 2 blokken	à € 99.085,-		€ 990.850,-
Architectuurniveau 2	Twee laag met kap tussenwoning	12 stuks	à € 5.000,-		€ 60.000,-
	Twee laag met kap eindwoning	8 stuks	à € 10.500,-		€ 84.000,-
	Twee laag plat tussenwoning	6 stuks	à € 4.000,-		€ 24.000,-
	Twee laag plat eindwoning	4 stuks	à € 9.000,-		€ 36.000,-
				Totaal	€ 3.430.950,-
				Per woning	€ 114.365,-
Rekenvoorbeeld 3 - 40 woningen verdeeld over vier blokken					
Woning	Twee laag met kap 5,4 x 8,9	20 stuks, 2 blokken	à € 107.625,-		€ 2.152.500,-
	Eén laag kap 5,4 x 10,5	20 stuks, 2 blokken	à € 96.985,-		€ 1.939.700,-
Architectuurniveau 3	Twee laag met kap tussenwoning	16 stuks	à € 8.000,-		€ 128.000,-
	Twee laag met kap eindwoning	9 stuks	à € 15.500,-		€ 62.000,-
	Twee laag plat tussenwoning	16 stuks	à € 6.000,-		€ 96.000,-
	Twee laag plat eindwoning	4 stuks	à € 12.500,-		€ 50.000,-
				Totaal	€ 4.428.200,-
				Per woning	€ 110.705,-

Bron: Trebbe BasisWonen, 2021.



Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.096,-	€ 975,-	€ 1.457,-
Bouwkosten / BIH	€ 438,-	€ 402,-	€ 561,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.243,-	€ 1.038,-	€ 1.852,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 49,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 30,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 57,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

180

Bouwconceptwoning (schuin dak)

Schakeling van een aantal woningen in een door een bouwer geoptimaliseerd bouwconcept. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie, koper heeft de mogelijkheid om de woning in beperkte mate te personaliseren. Individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 917,-	€ 821,-	€ 1.194,-
Bouwkosten / BIH	€ 353,-	€ 329,-	€ 438,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.075,-	€ 895,-	€ 1.601,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,50	0,48	0,53
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,60	2,50	2,73
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 28,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 32,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 40,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Bouwconceptwoning (plat dak)

Schakeling van een aantal woningen in een door een bouwer geoptimaliseerd bouwconcept. Plat dak met bitumen afwerking. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie, koper heeft de mogelijkheid om de woning in beperkte mate te personaliseren. Individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.007,-	€ 911,-	€ 1.308,-
Bouwkosten / BIH	€ 343,-	€ 323,-	€ 425,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.164,-	€ 984,-	€ 1.713,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,73	0,70	0,77
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,93	2,62	3,08
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 28,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 48,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 33,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.060,-	€ 933,-	€ 1.398,-
Bouwkosten / BIH	€ 403,-	€ 369,-	€ 506,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.216,-	€ 1.005,-	€ 1.602,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,76	0,76	0,76
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 33,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 35,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 42,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Seriematig 3 laags (plat dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.170,-	€ 1.035,-	€ 1.523,-
Bouwkosten / BIH	€ 399,-	€ 368,-	€ 495,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.326,-	€ 1.107,-	€ 1.927,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,82	0,78	0,86
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,93	2,62	3,08
GO / BVO	0,85	0,85	0,85
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 33,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 48,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 27,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

182

Patiowoning (2 laags)

Geschakelde 2-laagse woning met een eigen ommuurde buitenruimte (patio). Eerste verdieping bestaat uit een kleiner oppervlak in verband met de lichttoetreding. Relatief veel ontwikkeloppervlak. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.561,-	€ 1.396,-	€ 1.930,-
Bouwkosten / BIH	€ 525,-	€ 489,-	€ 619,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.687,-	€ 1.439,-	€ 2.303,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,26	1,21	1,33
Gevel open	50 %	41 %	58 %
Inhoud / BVO	2,97	2,85	3,12
GO / BVO	0,76	0,76	0,76
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 22,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 89,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 41,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Recreatiewoning (plat dak)

Kleine woning voor recreatief gebruik, max. 60 m² BVO. Lichte constructie met traditioneel materiaalgebruik en detaillering. Een enkele laag met een plat dak. Enkele badkamer, standaard installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.597,-	€ 1.632,-	€ 2.200,-
Bouwkosten / BIH	€ 551,-	€ 574,-	€ 708,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.730,-	€ 1.676,-	€ 2.574,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,13	1,07	1,31
Gevel open	51 %	47 %	54 %
Inhoud / BVO	2,90	2,84	3,11
GO / BVO	0,86	0,86	0,90
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 50,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 83,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 65,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

Twee-onder-een-kapwoningen

Twee onder één kap (schuin dak)

Twee identieke, gespiegelde woningen met schuin pannendak. Aan beide kanten is een garage aangebouwd. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.273,-	€ 1.129,-	€ 1.600,-
Bouwkosten / BIH	€ 489,-	€ 446,-	€ 591,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.420,-	€ 1.192,-	€ 1.995,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,79	0,76	0,82
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,60	2,52	2,71
GO / BVO	0,69	0,69	0,69
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 26,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 56,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 29,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Twee onder één kap (plat dak)

Twee identieke, gespiegelde woningen met plat dak, afgewerkt met bitumen. Aan beide kanten is een garage aangebouwd. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.407,-	€ 1.226,-	€ 1.731,-
Bouwkosten / BIH	€ 493,-	€ 447,-	€ 589,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.547,-	€ 1.282,-	€ 2.118,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,96	0,92	0,98
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,86	2,74	2,94
GO / BVO	0,84	0,84	0,84
Prijsinvloeden	basis	laag	hoog
Stadsverwarming		- 31,-	/ BVO
Exclusief BEING		- 67,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 31,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

Vrijstaande woningen

Cataloguswoning (2 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.221,-	€ 1.114,-	€ 1.447,-
Bouwkosten / BIH	€ 465,-	€ 433,-	€ 540,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.391,-	€ 1.194,-	€ 1.864,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Gevel / BVO	0,83	0,81	0,84
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,63	2,57	2,68
Prijsinvloeden	basis	laag	hoog
Stadsverwarming		- 31,-	/ BVO
Exclusief BEING		- 67,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 54,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.217,-	€ 1.106,-	€ 1.457,-
Bouwkosten / BIH	€ 437,-	€ 410,-	€ 508,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.365,-	€ 1.170,-	€ 1.853,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,04	1,01	1,07
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,78	2,70	2,87
GO / BVO	0,75	0,75	0,75
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 36,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 76,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 36,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

185

Bungalow (tot 120 m²)

Vrijstaande enkellaagse woning met relatief veel geveleppervlak en een plat dak. Lichte constructie met standaard materiaalgebruik en detaillering. Enkele badkamer en standaard installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.855,-	€ 1.638,-	€ 2.262,-
Bouwkosten / BIH	€ 576,-	€ 536,-	€ 675,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.986,-	€ 1.680,-	€ 2.638,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,44	1,37	1,50
Gevel open	52 %	43 %	59 %
Inhoud / BVO	3,22	3,06	3,35
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 46,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 107,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 65,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Praktijkwoning

Woning met een van de woning af te scheiden ruimte voor een beroepspraktijk. Praktijkgedeelte heeft een open gevel, eigen sanitaire voorzieningen en een separaat regelbare installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.519,-	€ 1.398,-	€ 1.892,-
Bouwkosten / BIH	€ 514,-	€ 498,-	€ 610,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.686,-	€ 1.476,-	€ 2.307,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,15	1,09	1,20
Gevel open	47 %	43 %	51 %
Inhoud / BVO	2,95	2,81	3,10
GO / BVO	0,80	0,80	0,80
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 18,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 81,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 37,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Inhoud 530 m³

Totale prijs € 270.865

Toon prijs als afgebouwd incl. BTW

Woningtype GL1N € 263.600

Uitvoering Gemetselde topgevels € 7.265

Afmetingen Hoofdgebouw 7,48 x 11,27 meter € 0



Inhoud 783 m³

Totale prijs € 400.900

Toon prijs als afgebouwd incl. BTW

Woningtype GL3 € 367.950

Uitvoering Gemetselde topgevels € 32.950

Afmetingen Hoofdgebouw 13,93 x 8,71 meter € 0



	
Inhoud	901m³
Totale prijs	€ 429.925
	Incl. BTW
Woningtype	
CL6	€ 365.725
Uitvoering	
Eigentijds & strak	€ 64.200
Afmetingen	
Hoofdgebouw 8,71 x 12,46 meter	€ 0
Bijgebouw, lengte 2,71 meter	€ 0

	
Inhoud	994m³
Totale prijs	€ 424.250
	Incl. BTW
Woningtype	
GL7	€ 424.250
Uitvoering	
Notarisstijl	€ 0
Afmetingen	
Hoofdgebouw 12,93 x 8,71 meter	€ 0
Bijgebouw, breedte 4,60 meter	€ 0

Bron: Groothuisbouw (bedragen inclusief 21% BTW).

Appartementen

Urban villa (3 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen, 3 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte ca. 95-105 m² GO. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.479,-	€ 1.316,-	€ 1.923,-
Bouwkosten / BIH	€ 481,-	€ 437,-	€ 596,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.634,-	€ 1.388,-	€ 2.327,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,73	0,72	0,77
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,69	0,69	0,69
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 116,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 76,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 45,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



Urban villa (4 span)

Compact woonblok, max. 5 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.336,-	€ 1.200,-	€ 1.735,-
Bouwkosten / BIH	€ 435,-	€ 398,-	€ 537,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.493,-	€ 1.273,-	€ 2.139,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m ² GO / won.		+ 119,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 74,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 48,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

188

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO₂ gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.459,-	€ 1.291,-	€ 1.652,-
Bouwkosten / BIH	€ 481,-	€ 434,-	€ 582,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.607,-	€ 1.356,-	€ 2.247,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m ² GO / won.		+ 161,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 60,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 39,-	/ BVO

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.



19.2. Bijkomende kosten

De volgende percentages voor bijkomende kosten (conform NEN 2699)¹¹, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699)		BASIS	LAAG	HOOG
WONINGBOUW				
Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien				
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostenskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO <i>Let op: BAK alleen indien van toepassing</i>	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: KengetallenKompas Bouwkosten, 2021.

¹¹ Conform NEN 2699: kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, verzekeringen, verkoopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven.



19.3. Algemene kosten

Onder *Algemene kosten* worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de kosten die het apparaat van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd.

19.4. Winst en risico (voorcalculatorisch)

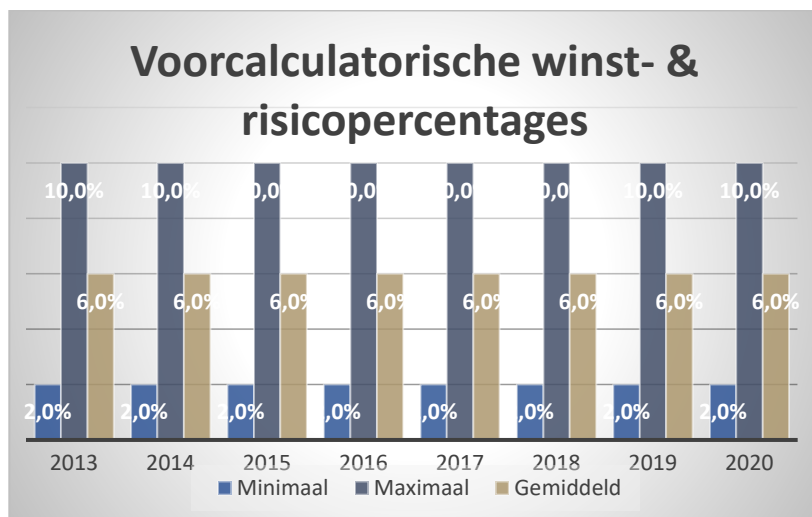
Onder *Winstpercentage* verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2020) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergegeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2019.

Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen. Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende projectspecifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.



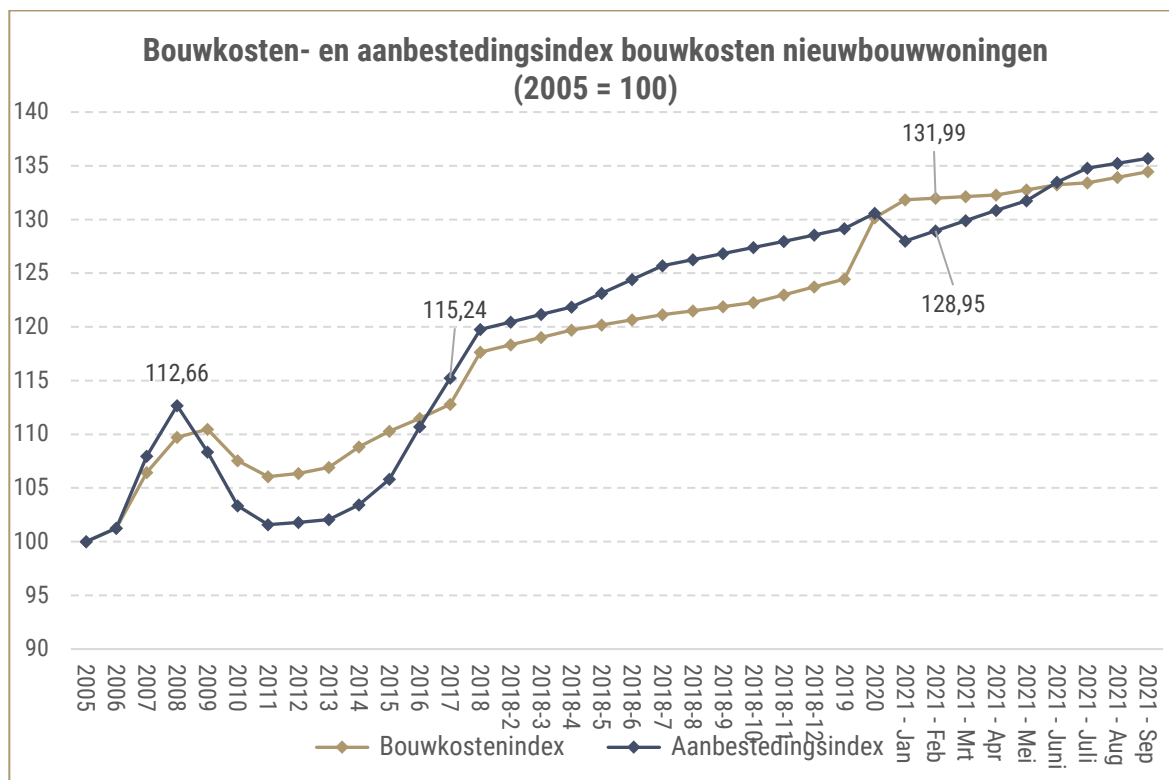
Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2020.

In casu gaat het enkel om de grondexploitatie en opstalontwikkeling. De initiatiefnemer loopt geen bestemmingsplanrisico.

19.5. Ontwikkeling van de bouwkosten

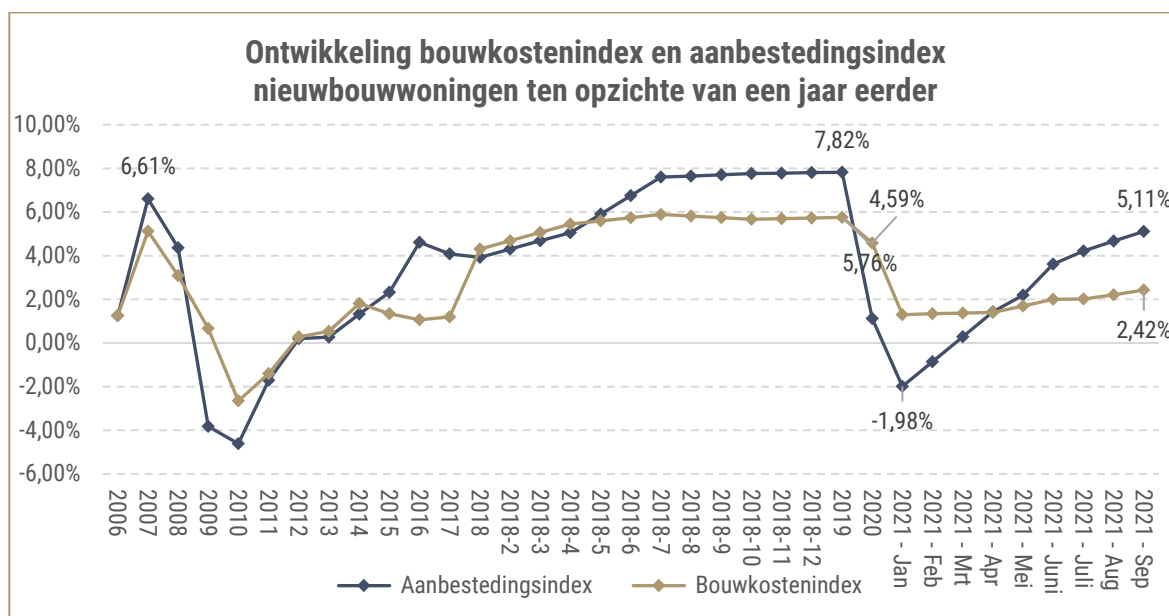
Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2021, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen gezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen.

Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staatkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staatkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input- en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021.

De aanbestedingsindex voor nieuwbouwwoningen is het afgelopen jaar gedaald. In januari 2021 lag de aanbestedingsindex 2,0% lager dan in januari 2020. In september 2021 lag de aanbestedingsindex circa 5,11% hoger dan in september 2020.



19.6. Outlook Grondexploitaties 2021 – ontwikkeling bouwkosten

Metafoor schat in haar rapport 'Outlook Grondexploitaties 2021' uit december 2020 de ontwikkeling van de bouwkosten als volgt in, waarbij wij Kudelstaart als midden tot top woningmarktgebied inschatten:

BOUWKOSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★	TOP WONINGMARKTGEBIED	1,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★★★	MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	0,0%	3,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★	MATIG WONINGMARKTGEBIED	-0,5%	2,5%	0,0%	2,0%	2,0%

Ontwikkeling bouwkosten, bron: Metafoor.



20. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

20.1. Referenties grondexploitatiekosten

Achtereenvolgens komen referenties van verschillende grondexploitatiekosten aan bod.

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlakt (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	uiterste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	2,45	2,90	3,30
Grondwerk	€/m²	4,05	4,80	5,45
Drainage	€/m²	0,65	0,85	0,95
Leidingwerk	€/m²	6,10	7,35	8,45
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	0,75	0,95	1,05
Damwanden en beschoeiing	€/m²	1,60	1,90	2,35
Diverse werkzaamheden	€/m²	0,95	1,05	1,30
Subtotaal	€/m²	16,60	19,80	22,90
Algemene uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlakt excl. BTW	€/m²	22,60	28,10	34,10

Bron: Arcadis (geïndexeerd).

Woonrijp maken				
Tarra terreinoppervlakt (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	uiterste
Leidingwerk	€/m²	3,00	3,40	3,75
Verhardingen (definitief)	€/m²	23,05	27,45	30,75
Markeringen en bebordingen	€/m²	3,30	3,75	4,15
Lichtmasten en brandkranen	€/m²	7,25	8,00	9,20
Groenvoorzieningen	€/m²	3,30	3,20	4,05
Diverse werkzaamheden	€/m²	1,80	2,45	2,80
Subtotaal	€/m²	41,70	48,30	54,70
Algemene uitvoeringskosten	% van subtotaal	11%	13%	15%
Staartkosten	% van subtotaal	20%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² tarra terreinoppervlakt excl. BTW	€/m²	54,60	67,60	79,90

Bron: Arcadis (geïndexeerd).



ONDERHOUD OPENBAAR GEBIED

TOTALE KOSTEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale kosten per m²	€ 2,65	€ -	€ 2,65

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	ONDERGREN	BOVENGREN	MEDIAAN
Onderhoud verhardingen (1 jr)	m²	€ 3,27	€ 6,47	€ 4,87
Onderhoud water (1 jr)	m²	€ 1,66	€ 2,77	€ 2,22
Onderhoud groen (1 jr)	m²	€ 2,03	€ 3,27	€ 2,65

Bron: Urban Reality, 2020.



BUURTWEG

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Rijbaan	1	5,00 m
Fietspad	2	1,50 m
Trottoir	2	2,10 m
Berm	2	2,00 m
Totale breedte profiel		16,20 m

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Riolering buizen en putten	2	st/m ¹
Lichtmasten en OV-kabel	2	st
Bomen	2	st

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Rijbaan	m ²	€ 22,23	€ 54,32	€ 76,55
Fietspad	m ²	€ 22,23	€ 33,45	€ 55,68
Trottoir	m ²	€ 10,61	€ 27,82	€ 38,43
Berm	m ²	€ 5,61	€ 2,48	€ 8,09
Riolering	m ¹	€ 247,36	€ 13,75	€ 261,11
Lichtmasten	m ¹	€ -	€ 3.376,95	€ 3.376,95
Bomen	m ¹	€ 630,79	€ 446,01	€ 1.076,80
Brandkranen	m ¹	€ -	€ 1.911,48	€ 1.911,48

Bron: Urban Reality, 2020.

BUURTGROEN

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Groenperk	n.v.t.	10,00 m
Groenperk	n.v.t.	50,00 m
Totale breedte profiel		500,00 m ²

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Groen	500	m ²
Boom (-)	1	st
Boom (+)	2	st

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

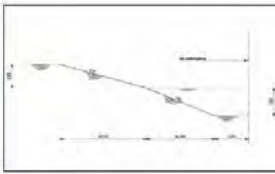
OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Groen	m ²	€ 10,77	€ 12,38	€ 23,14
Bomen	m ¹	€ -	€ 5,29	€ 5,29

Bron: Urban Reality, 2020.



WATERGANG		
KENMERKEN		
OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Talud 1:3 *	n.v.t.	2,55 m
Onderwater-berm *	n.v.t.	0,50 m
Breedte waterspiegel	n.v.t.	6,00 m
Breedte waterspiegel (Kademuur)	n.v.t.	10,00 m
Totale breedte profiel		11,10 m
* 1 zijde		
OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Bomen	1	st
Kademuur	2	st
Onderwater-talud 1:2 (Natuurlijk)	2,00	m
Onderwater-talud 1:2 (Beschoeiing)	1,60	m
Bodem **	1,00	m
** Automatische bepaling		

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN				
OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Watergang	m ²	€ 16,20	€ 0,47	€ 16,67
Bomen	m ¹	€ 1.009,26	€ 1,79	€ 1.011,05
Kademuur	m ¹	€ -	€ -	€ 1.901,93

Bron: Urban Reality, 2020.

INRICHTING BOMEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	TOTAALPRIJS
Boom middelgroot >1m <2m	st	€ 337,43	€ 337,43
Boom middelgroot >2m	st	€ 536,83	€ 536,83
Boom middelgroot in verharding >1m <2m	st	€ 1.135,01	€ 1.135,01
Boom middelgroot in verharding >2m	st	€ 1.365,08	€ 1.365,08

WADI VAN 20 CM EN 40 CM DIEP

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	TOTAALPRIJS
Wadi tot 40 cm diepte	m ²	€ 8,12	€ 8,12
Wadi vanaf 40 cm diepte	m ²	€ 8,79	€ 8,79

Bron: gemeenteraad Helden

Bron: Urban Reality, 2020.



Water

Watervoorzieningen zijn een klein onderdeel binnen de civiele techniek. In BouwkostenKompas wordt op een logische wijze van verschillende typen watervoorzieningen waarvoor gedetailleerde informatie wordt weergegeven. De verschillende categorieën voor wegen zijn onderverdeeld in: watervoorzieningen, kadevoorzieningen, beschermingsmaatregelen en aanmeervoorzieningen.



Locatie:

Grond-, Weg- en Waterbouw

Water

 Sloot	€ 26,- / m ²	Detail
 Oppervlaktewater	€ 32,- / m ²	Detail

Duiker

 Rond	€ 1.042,- / m ²	Detail
 Rechthoekig	€ 1.572,- / m ²	Detail

Kadebescherming

 Hardhout	€ 138,- / m ²	Detail
 Beton	€ 326,- / m ²	Detail

Aanmeervoorzieningen

 Kademuur met meerpalen	€ 386,- / m ²	Detail
---	--------------------------	------------------------

Steiger

 Hout	€ 207,- / m ²	Detail
--	--------------------------	------------------------

197

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.

Klein, binnen woonwijk

Klein stuk blokgroen binnen woonwijk. Grasveld met bomen, rondom blokgroen wordt betonband opgenomen. Straatmeubilair: één eenvoudig bankje met prullenbak.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 16,-	€ 15,-	€ 18,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte blokgroen	750	m ²	
Oppervlakte blokgroen	750	m ²	
Aantal lantaarnpalen	0	st	
Straatmeubilair	1	st	
Straatmeubilair	1	st	
Aantal bomen	15	st	
Aantal bomen	15	st	
Voetpad	0	m ²	
Prijsinvloeden			
Blokgroen middel (ca. 2.500 m ²)		- 2,-	/ m ¹
Blokgroen groot (ca. 5.000 m ²)		- 4,-	/ st
Extra bankje		+ 1.403,-	/ st

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.



Grasveld

Grasveld binnen een woonwijk. Geen verlichting of straatmeubilair meegenomen. Aan de rand van het grasveld zijn enkele bomen opgenomen.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 7,-	€ 6,-	€ 8,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte grasveld	2000	m ²	
Oppervlakte grasveld	2000	m ²	
Aantal lantaampalen	0	st	
Straatmeubilair	0	st	
Aantal bomen	10	st	
Aantal bomen	10	st	
Prijsinvloeden			

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.

Twee rijrichtingen, langsparkeren

Woonstraat, twee rijrichtingen met aan één zijde langsparkeren en aan twee zijden trottoir. Wegverharding en parkeerstroken van straatklinkers, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. moolgoot, opsluitbanden en straatkolken. Eenvoudige verlichting: aluminium mast ca. 4-5 m¹ hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeerharding of trottoir. Riolering heeft een gescheiden systeem (hemelwater en vuilwaterafvoer) met huisaansluiting per 5 m¹. Groen: bomen in parkeerhardingsstrook. Kosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefonie, electra en kabel) t.b.v. woningen.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 143,-	€ 135,-	€ 169,-
Bouwkosten / m ¹	€ 1.577,-	€ 1.412,-	€ 2.051,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Totale oppervlakte	1100	m ²	
Lengte woonstraat	100	m ¹	
Eén lantaarnpaal per ca.	20	m ¹	
Eén boom per ca.	8	m ¹	
Eén huisaansluiting per	5	m ¹	
Prijsinvloeden			
Excl. vuilwaterriool		- 155,-	/ m ¹
Verkeersdrempel		+ 2.599,-	/ st
Als wegreconstructie		+ 13,-	/ m ²

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.



Dwars- en langsparkeren

Woonstraat, twee rijrichtingen met aan één zijde dwars- en aan één zijde langsparkeren en aan twee zijden trottoir. Wegverharding en parkeerstroken van straatklinkers, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. mofgoten, opsluitbanden en straatkolk. Eenvoudige verlichting: aluminium mast ca. 4-5 m¹ hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeer- of trottoir. Rioleringsysteem heeft een gescheiden systeem (hemelwater en vuilwaterafvoer) met huisaansluiting per 5 m¹. Groen: bomen in de parkeer- of trottoirstroken. Kosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefonie, electra en kabel) t.b.v. woningen.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m ¹	€ 2.088,-	€ 1.868,-	€ 2.726,-
Bouwkosten / BVO	€ 139,-	€ 131,-	€ 165,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Totale oppervlakte	1500	m ²	
Lengte woonstraat	100	m ¹	
Eén lantaarnpaal per ca.	20	m ¹	
Eén boom per ca.	8	m ¹	
Eén huisaansluiting per	5	m ¹	
Prijsinvloeden			
Excl. vuilwaterriool		- 155,-	/ m ¹
Verkeersdrempel		+ 2.599,-	/ st
Als wegconstructie		+ 12,-	/ m ²

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.

199

Fietspad (1 richting)

(Brom-) fietspad een richting. Wegverharding geasfalteerd met rode deklaag. Geen verlichting opgenomen. Geen rioleringsysteem opgenomen, afwatering naar de berm. Opbouw wegverharding: Zandbed, Menggranulaat, Twee onderlaag (GAB 0/16), en Deklaag (DAB 0/8), incl. kleeblagen. Bestaande bomen langs de weg worden behouden of herplaatst.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m ¹	€ 497,-	€ 470,-	€ 553,-
Bouwkosten / BVO	€ 142,-	€ 146,-	€ 153,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Totale oppervlakte	350	m ²	
Lengte fietspad	100	m ¹	
Eén bord per ca.	400	m ¹	
Eén figuratie per ca.	1000	m ¹	
Eén boom per	20	m ¹	
Prijsinvloeden			
Afwatering met infiltratiebuis		+ 133,-	/ portaal
Verlichting (eenvoudig)		+ 72,-	/ st
Als wegconstructie		+ 6,-	/ m ²

Bron: Kengetallenkompas GWW, 2021.



20.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699)		BASIS	LAAG	HOOG
CIVIEL				
Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien				
A	Vastgoedkosten	10,5%	4,0%	25,0%
1	Aankoop grond / bouwrijp maken	PM	PM	PM
2	Juridische ondersteuning	5,0%	-	15,0%
3	Procedure kosten	2,5%	2,0%	5,0%
4	Projectkosten	3,0%	2,0%	5,0%
B	Engineeringskosten - intern	7,0%	3,5%	11,0%
1	Engineering / voorbereiding	3,0%	1,5%	5,0%
2	Onderzoeken	0,5%	-	1,0%
3	Directievoering & Toezicht	2,5%	1,5%	4,0%
4	Overig	1,0%	0,5%	1,0%
C	Engineeringskosten - extern	8,5%	4,5%	13,0%
1	Engineering / voorbereiding	5,0%	2,5%	7,0%
2	Onderzoeken	0,5%	-	2,0%
3	Directievoering & Toezicht	2,0%	1,5%	3,0%
4	Overig	1,0%	0,5%	1,0%
D	Procedurele kosten	4,3%	1,5%	10,0%
1	Vergunningen, heffingen e.d.	2,0%	1,0%	4,0%
2	Planprocedures	1,5%	-	5,0%
3	Grondonderzoeken	0,4%	0,2%	0,5%
4	Overig	0,4%	0,3%	0,5%
5	Buitendienststellingen	PM	PM	PM
6	Precario	PM	PM	PM
E	Nader te detailleren	-		
1	CAR	PM	PM	PM
F	Objectrisico's	-		
1	CAR	PM	PM	PM
G	Objectoverstijgende risico's	-		
1	CAR	PM	PM	PM
H	Scheefte	-		
1	CAR	PM	PM	PM
I	Budgetvaststelling	-		
1	CAR	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		30,3%	13,5%	59,0%

Kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering, bron: Kengetallenkompas GWW.

20.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten

Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven.

De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten in het Infrastructuurfonds en het Deltafonds. Dit draagt naar verwachting de komende jaren bij aan een productiegroei tussen de 5% en 7%. Gemeentes investeren ook meer dan voorgaande jaren. Met name in de aanleg van nieuwe wijkinfrastructuur en onderhoud aan en vervanging van riolering.

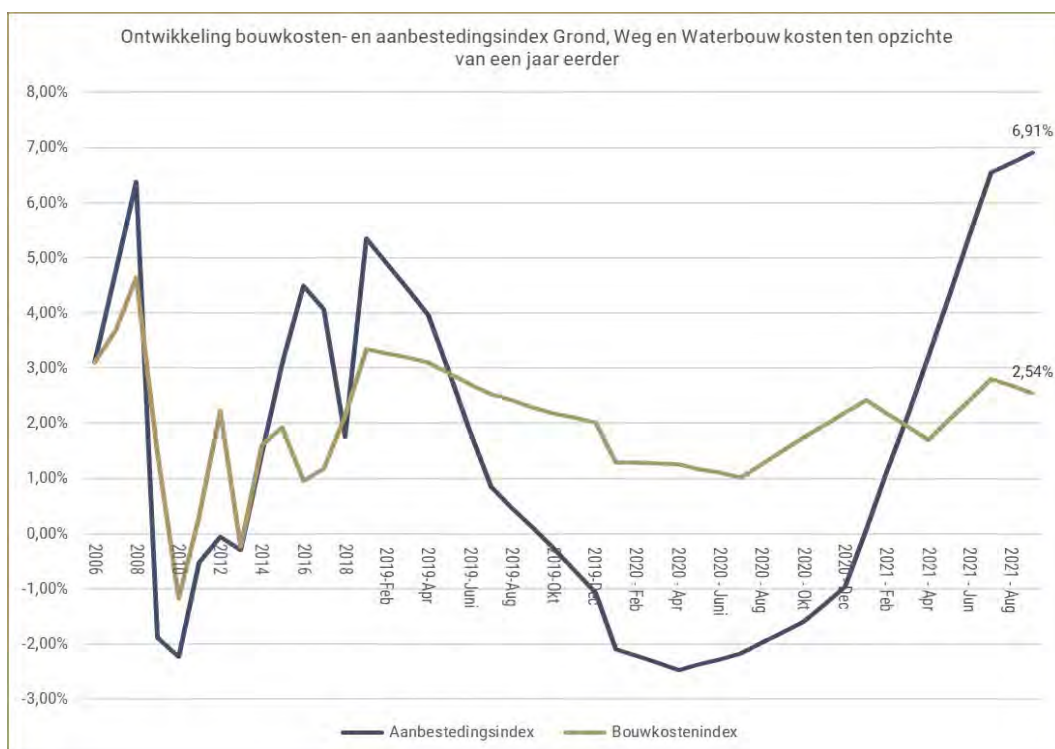


De Unie van Waterschappen investeert in de aanpassingen van kanalen, gemalen en waterbergingen om te kunnen omgaan met klimaatverandering, bijvoorbeeld zware regenval en langdurige periodes van droogte. Ondanks deze investeringen zal de winstgevendheid van mkb-bedrijven onder druk blijven staan. Dit komt onder andere door het clusteren van opdrachten bij aanbestedingen, waarbij grotere bedrijven in het voordeel zijn.



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar. Deze index ligt in augustus 2021 6,91% hoger dan in augustus 2020.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021.



20.4. Outlook Grondexploitaties 2021 – GWW-kosten

Metafoor schat in haar rapport 'Outlook Grondexploitaties 2021' uit december 2020 de ontwikkeling van de GWW-kosten als volgt in:

KOSTEN		2021		2022-2023		2024>
		MIN	MAX	MIN	MAX	
	€ GWW KOSTEN	-1,0%	2,0%	1,0%	3,0%	2,0%
	€ PLANKOSTEN & VTU	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Ontwikkeling GWW-kosten, bron: Metafoor.



21. Marktanalyse natuur en bosgrond

21.1. Algemeen

In Nederland bestaat circa 9% van de totale landoppervlakte uit bos of natuurterrein. Van deze 9% is ongeveer 80% in handen van overheden en natuurorganisaties. Gronden met een bos- of natuurbestemming kennen in beginsel geen lucratieve aanwending. Er kan wel onderscheid worden gemaakt in productiebos en een natuurbos. Een productiebos wordt beheerd met een productiedoelstelling.

21.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De NNN (tot medio 2016 genaamd Ecologische Hoofdstructuur – EHS) is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

21.3. Natuurschoonwet (NSW)

Een aaneengesloten bos met een oppervlakte van meer dan 5 hectare kan in veel situaties gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet. De Natuurschoonwet brengt veel fiscale voordelen met zich mee. Het bezit van bos is daarnaast vrijgesteld van vermogensbelasting (jaarlijks 1,2 %).

21.4. Vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed NVM

De waarde van bosgrond ligt al jaren rond de 10.000 euro per hectare. Dit gaf makelaarsvereniging NVM, vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed in 2013 aan. Er is weinig vraag naar bosgrond, laat de NVM weten. Het aantal transacties is ook zeer gering. Gemiddeld wordt voor bosgrond tussen de € 7.500 en € 12.500 per hectare betaald. Voor bosgrond inclusief jachtrechten wordt soms meer betaald, aldus de makelaarsvereniging.

21.5. Taxatiewijzer WOZ

De taxatiewijzer WOZ 2020 gaat uit van de volgende kengetallen voor bosgrond:

- Erf: Aansluiten bij de grondstaffels die voor de betreffende (woon-)locatie gehanteerd wordt.
- Cultuurgrond eigen gebruik: Aansluiten bij de kengetallen uit de taxatiewijzer agrarische grond.
- Donker groen bos: Circa € 1,- tot € 2,- per m².
- Productief bos (licht groen): Circa € 1,- tot € 2,- per m² tenzij er “mooi hout” staat en er daadwerkelijk op korte termijn een oogst te verwachten valt. De prijs kan dan wel € 5,- per m² zijn.
- Wallen / sloten: Circa 50% tot 75% van de agrarische grondprijzen ter plaatse.
- Natuurterrein / water: Circa 10% tot 15% van de agrarische grond waarde.
- Park / Vijvers / Oude (historische) tuin: Indien het meer park is ligt de waarde per m² in de richting van circa 50% van de agrarische waarde. Bij daadwerkelijke tuinen kan aansluiting gezocht worden bij de laagste grondprijs uit de erf staffel.

In de taxatiewijzer WOZ 2020 wordt voorts aangegeven dat de waarde van bosgronden vaak overeenkomt met circa 15% van de waarde van agrarische gronden.



21.6. Grondprijsbeleid gemeente Almere

De gemeente Almere heeft in haar grondprijsbeleid de volgende bandbreedte van uitgifteprijsen opgenomen:

Functie	Ondergrens per m ² kavel	Indicatieve bovengrens per m ² kavel
Landbouwgrond en glastuinbouw	€ 11	€ 26
Hobbymatige paarden/veeweide/ uitloopweide manege	€ 13	€ 25
Agrarische bedrijventerrein	€ 91	€ 115
Infrastructuur	€ 1	€ 5

Bron: Gemeente Almere.

21.7. Referenties

Verkocht

Woeste Hoefweg Hoenderloo

Op 26 juni 2020 werden bosgronden geleverd aan de Woeste Hoefweg in Hoenderloo. Het ging om een perceel met een oppervlakte van 4.425 m². Het perceel heeft een gemengde opstand van loof- en naaldbomen. De koopsom bedroeg € 12.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,71 per m².

Berenschotweg Ruurlo

Op 31 juli 2020 werd een perceel bosgrond aan de Berenschotweg in Ruurlo geleverd. De gronden hebben een oppervlakte van 4.573 m². Het perceel heeft een robuuste, gemengde opstand van voornamelijk dikke eiken. Daarnaast staan er berken, dennen, lijsterbes, etc. op een zachte bodem van bosgrond. De koopsom bedraagt € 7.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 1,53 kosten koper per m².

Elburgerweg Wezep

Aan de Elburgerweg in Wezep is op 16 augustus 2018 een perceel bosgrond met een oppervlakte van 100.000 m² verkocht voor een bedrag van € 140.000,- kosten koper. De prijs per m² ligt hiermee op € 1,40 per m² perceel. Op het bosperceel staan hoofdzakelijk dennen met af en toe eiken en berken. Hier en daar is de bodem bedekt met heide en bosbes. Het perceel wordt doorkruist met vier zandpaden (bron: Kadaster en <https://www.bosgrond.nl>).

Demmeriksekade Vinkeveen

Aan de Demmeriksekade in Vinkeveen is op 13 februari 2017 een stuk bosgrond met de bestemming "recreatieve doeleinden" en "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde" met een oppervlakte van 12.354 m² verkocht voor een bedrag van € 33.900,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,74 kosten koper per m² perceel (bron: Kadaster en <https://www.bosgrond.nl>).

Gein Noord Abcoude

Aan de Gein Noord in Abcoude is op 23 april 2018 een perceel bosgrond verkocht. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.720 m² en is verkocht voor € 2.960,- kosten koper. De koopsom per m² perceel bedraagt daarmee € 0,80 kosten koper (bron: Kadaster en <https://www.bosgrond.nl>).



Bergweg Leersum

Aan de Bergweg in Leersum is in november 2016 een perceel grond met een oppervlakte van 7.630 m² verkocht voor € 19.400,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,54 kosten koper per m².

Weikamperweg Hoenderloo

Aan de Weikamperweg in Hoenderloo is op 26 mei 2018 een perceel bosgrond met een oppervlakte van 7.355 m² verkocht voor een bedrag van € 16.700,- kosten koper. De koopsom per m² bedraagt daarmee € 2,27 kosten koper. Het perceel is omheind met een net hekwerk en poort. Het bosperceel herbergt veel verschillende boomsoorten, zoals eiken, beuken, berken, dennen en sparren. Het bos is Europees beschermd (Natura 2000). (bron: Kadaster en <https://www.bosgrond.nl>).

Tegenover Oranjeweg 106 Emst

Tegenover de Oranjeweg 106 in Emst werd in september 2016 een perceel bosgrond met een oppervlakte van 11.478 m² verkocht voor een bedrag van € 20.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 1,74 kosten koper per m².

Kamperweg Epe

Een perceel aan de Kamperweg in Epe met een oppervlakte van 3.180 m² werd in oktober 2017 verkocht voor € 7.900,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,48 kosten koper per m².

Wittedijk Laren

Een perceel bos aan de Wittedijk in Laren met een oppervlakte van 32.079 m² werd in mei 2019 verkocht voor € 32.079,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 1,- kosten koper per m². Het bos is matig onderhouden en behoeft op korte termijn onderhoud. Het bos bestaat in hoofdzaak uit naalddhout. Het perceel ligt langs de Wittedijk, met uitritten direct op de harde weg.



Bron: www.kadastralekaart.com.

Transacties tussen overheden

Glenn Gouldpad Almere en Meerkoetenweg Lelystad (Stichting Flevo-Landschap aan Staatsbosbeheer)
Stichting Flevo-Landschap en Staatsbosbeheer hebben een overeenkomst gesloten. Op 1 november 2019 hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

- Levering van een recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond, gelegen aan de Meerkoetenweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, sectie B, nummer 734 (afkomstig van kadasternummer B 47), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer achtentwintig are en



zevenenvijftig centiare (28.57 a). Door Staatsbosbeheer te gebruiken als wegberm. De overdracht van het verkochte geschiedt "om niet".

- een perceel grond gelegen aan het Glenn Gouldpad te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie F, nummer 698, groot drieënvijftig are en achtenzestig centiare (53.68 a). De overdracht van het verkochte geschiedt "om niet".



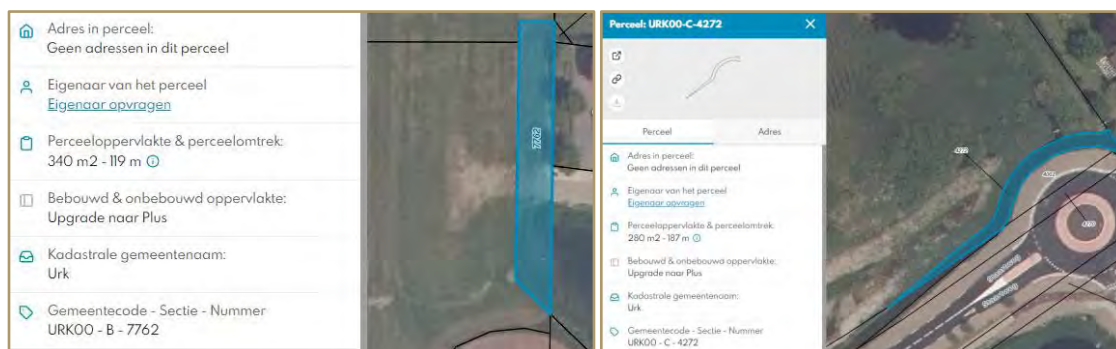
Bron: www.kadastralekaart.com

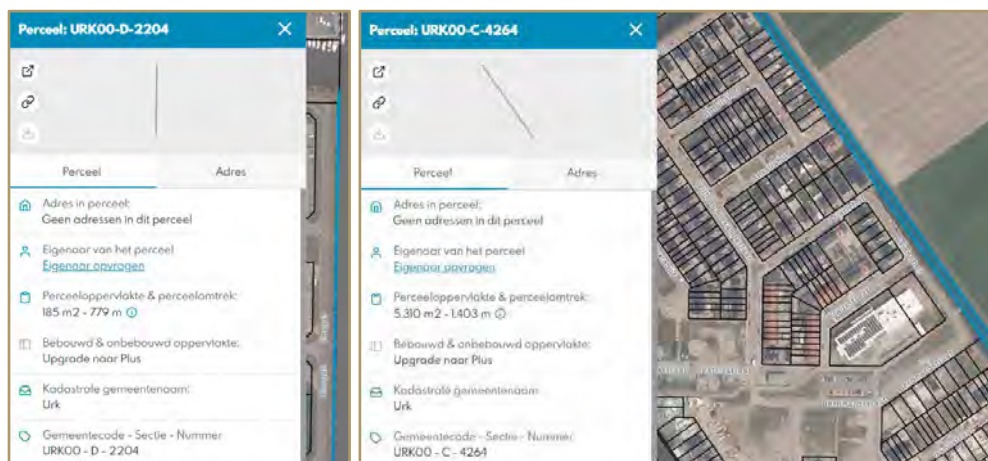
Gemeente Urk en Waterschap Zuiderzeeland

Ook komt het voor dat er gronden tussen overheden wordt verhandeld of geruild. Dit is bijvoorbeeld het geval tussen gemeenten en waterschappen. Een voorbeeld hiervan is de grondruil, vastgelegd in de akte van ruiling onder Hypotheken 4 deel 77036 nummer 83, d.d. 17 december 2019, waarbij gronden zijn geruild tussen de gemeente Urk en het Waterschap Zuiderzeeland. Het ging respectievelijk om de gronden kadastraal bekend:

- gemeente Urk, sectie B nummer 7762, groot 340 m²;
- gemeente Urk, sectie D nummer 2204, groot 185 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 4264, 5.310 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 4272, 280 m².

Hierna zijn enkele van de gronden weergegeven, het betreffen voornamelijk (nog te realiseren) watergangen en bermen.





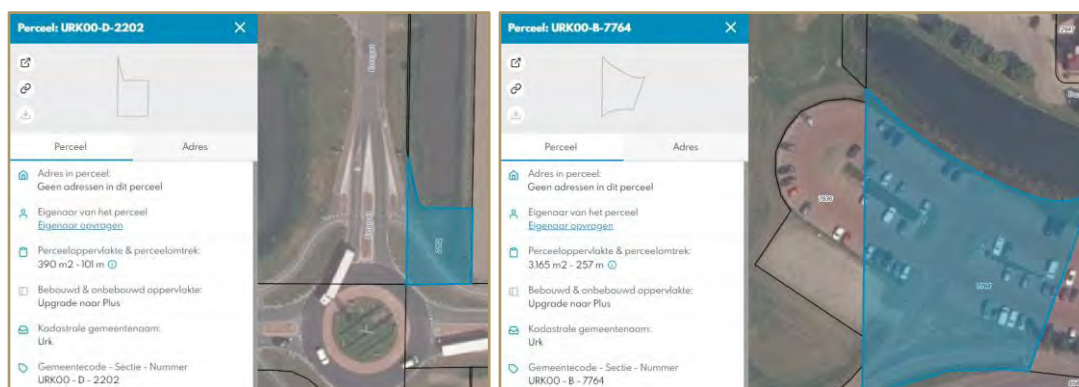
Bron: Kadastralekaart.com.

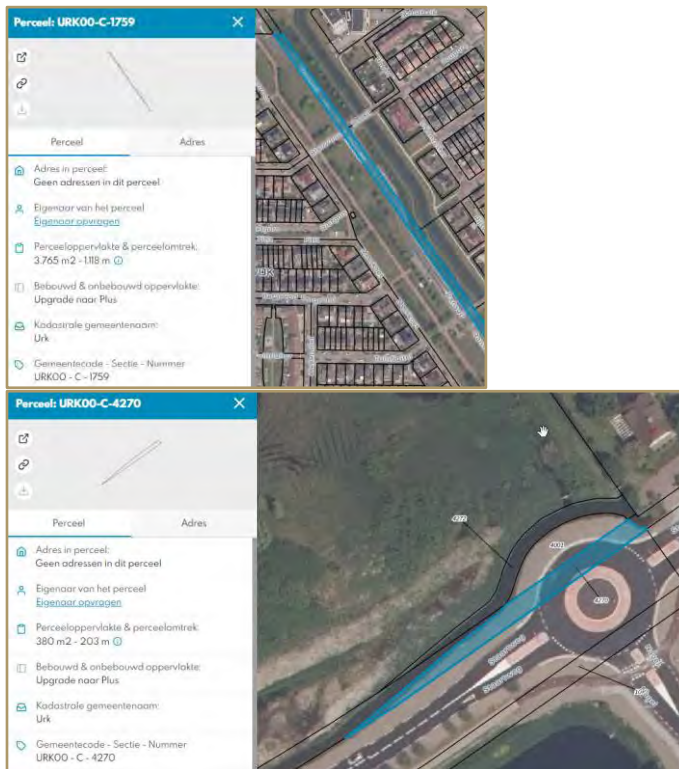
De percelen zijn tezamen 6.115 m² groot, bekend als registergoed 1 (ruiling van gemeente naar waterschap), voor een bedrag van € 12.062,50. Dit komt neer op circa € 1,97 per m².

Daarnaast maakten onderdeel uit van de ruilen de gronden kadastraal bekend:

- gemeente Urk, sectie B nummer 7764, groot 3.165 m²;
- gemeente Urk, sectie D nummer 2202, groot 390 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 1759, groot 3.765 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 2377, groot 3.030 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 2380, groot 2.915 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 4265, groot 1.616 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 4270, groot 380 m²;
- gemeente Urk, sectie C nummer 4266, groot 14 m²

Hierna zijn enkele van de gronden weergegeven, het betreffen openbare gronden, enkele van gras voorzien (bermen), maar grotendeels verhard als parkeerveld of openbare weg.





Bron: Kadastralekaart.com.

De percelen zijn totaal groot 15.275 m², bekend als registergoed 2 (van waterschap naar gemeente), en geruild voor een bedrag van € 61.886,52. Dit komt neer op circa € 4,05 per m².

21.8. Conclusie

Op basis van ervaringscijfers en referenties bedraagt de waarde van bos circa € 1,- tot € 2,50 kosten koper per m² kavel. In de taxatie wordt uitgegaan van een waarde van € 2,25 kosten koper per m² kavel. Dit komt tevens overeen met 15% van de waarde van agrarische gronden.





22. Taxatie agrarische gronden

22.1. Taxatie Leyten & Van der Linde

Leyten & Van der Linde rentmeesters en taxateurs heeft de marktwaarde van de gronden bij voorgezet agrarisch gebruik bepaald. De marktwaarde van de agrarische gronden bij voortgezet agrarisch gebruik bedraagt per waardepeildatum 1 september 2021 € 150.000,- kosten koper per hectare. Deze waarde komt overeen met € 15,00 kosten koper per m² perceel.

Volledigheidshalve is het taxatierapport van Leyten & Van der Linde in het bijlagenboek bij deze taxatie opgenomen.

22.2. Stadslandbouw

Referentietransactie

Hugo de Vriesweg 15 Almere

Aan de Hugo De Vriesweg werden gronden met een oppervlakte van 25.875 m² verkocht voor € 781.300,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 30,20 per m².

Hugo de Vriesweg 15, 1331 AG Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 850.000,- k.k.
Transactieprijs: € 775.000,-
Datum akte: 9 september 2019

Verkocht

Hoofdfunctie: Bouwgrond

Aangemeld: 7 december 2018
Laatste wijziging: 9 maart 2020
Afgemeld: 9 maart 2020
Dagen op de markt: 277

C. Commelinweg 2 Almere

Aan de C. Commelinweg 2 in Almere werden gronden met een oppervlakte van 22.505 m² verkocht voor € 285.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 12,66 per m². Hierbij wordt opgemerkt dat koper en verkoper aan elkaar gelieerd zijn.



- Perceeloppervlakte & perceelomtrek:
22.505 m² - 607 m
- Bebouwd & onbebouwd oppervlakte:
Upgrade naar Plus
- Kadastrale gemeentenaam:
Almere
- Gemeentecode - Sectie - Nummer
AMR04 - F - 1510

Bron: www.kadastralekaart.com

De gronden hebben op basis van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart de bestemming 'Agrarisch - Verbreed'.



Pilot Voedselbossen Het Groen Ontwikkelfonds Brabant

Het Groen Ontwikkelfonds Brabant heeft een pilot gehouden waarbij gronden in erfpacht worden uitgegeven om een voedselbos op te realiseren. De percelen zijn beschikbaar per 1 januari 2021. Het gaat om gronden in Lage Mierde, Baarle-Nassau, Putte en Den Bosch. De taxatiewaarde van de gronden vormt het uitgangspunt.

Voor de ontwikkeling van natuur is een tegemoetkoming, gelijk aan de subsidie voor inrichting, voor inrichting van de percelen van €8.463,- per hectare. Dit bedrag is gelijk aan 50% van de normkosten voor N16.03 Droog bos met productie, het meest gelijkende natuurbeheertype. Dit bedrag wordt op de koopsom in mindering gebracht.



Bron: Groen Ontwikkelfonds Brabant

210

Hierna worden enkele locaties getoond. Het gaat om agrarische gronden.



Bron: <https://arcg.is/1SjKCW>

De taxatiewaarde is in de voorbeeldberekening gelijk aan de agrarische grondwaarde.

Koop	Bedrag in euro's
Taxatiewaarde	70.000, –
ONNB-waarde (50%)	35.000, –
Tegemoetkoming inrichting	8.463, –
Koopsom	26,537, –

Bron: <http://www.groenontwikkelfondsbrabant.nl/wp-content/uploads/2019/12/0.-inschrijfleidraad-Grond-voor-voedselbossen-v9.pdf>





Grondprijzenbrieven

Diverse gemeenten hanteren in hun grondprijzenbrieven uitgifteprijsen voor volkstuinen. Het gaat om de volgende bedragen:

- Gemeente Buren (2020): huurprijs van € 40,- per volkstuin per jaar
- Neder-Betuwe (2020): De gemeente verhuurt volkstuinen in Opheusden, Kesteren, Dodewaard en Ochten met een oppervlakte tussen de 40 en de 173 m². De huurprijs bedraagt € 0,40 / m² per jaar met een minimum van € 40,- per jaar.
- Capelle aan den IJssel (2020): huurprijs van € 0,56 / m² per jaar
- Gemeente Emmen (2014-2018):
 - o Volkstuin: € 13,- per 100 m² (€ 0,13 per m²)
 - o Paardenweide: € 5,- per 100 m² (€ 0,05 per m²)
- Deventer (2016): € 0,42 per m² + € 7,- contract kosten
- Bergen op Zoom (2018): € 6,50 per m² of € 0,35 per m² per jaar
- Heusden (2018):
 - o € 3,18 per m² per jaar voor groenstroken
 - o € 6,89,- per hectare per jaar (paardenweiden)
- Hulst (2019): € 0,25 per m² per jaar voor volkstuinen met een minimum van € 50,- per jaar.





23. Waardering

23.1. Ruimtegebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Oosterwold” gelden bij de ontwikkeling van de gronden de volgende percentages:

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25%	7%	6%
Verharding / Infra	Maximaal	11%	2%	2,3%
Groen – natuur	Minimaal	0%	0%	80%
Groen – verspreid	Minimaal	7%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50%	80%	0%
Totaal (%)		95%	95%	95%
Vrije ruimte (%)	Minimaal	5%	5%	5%

Samenstelling bruto kavel, Bron: Chw bestemmingsplan Oosterwold.

In totaal is sprake van minimaal 5% vrije ruimte, welke kan worden ingevuld in de vorm van groen – verspreid, water en stadslandbouw. Wordt minder verharding en roodkavel gerealiseerd, dan neemt de vrije ruimte toe.

Voor de Standaardkavel geldt een maximum percentage roodkavel van 25%. Voor de Landbouwkavel is dit 7% en de Landschapskavel 6%. Vanuit het principe van *Highest and Best Use* (HABU) gaan wij ervan uit dat dit volledig wordt benut.

Voor de realisatie van groen, water en stadslandbouw gelden minimale percentages. Deze minimale percentages nemen wij op als uitgangspunt in onze berekeningen.

Ten aanzien van de realisatie van verharding gelden maximum percentages. Voor de Standaardkavel is dit 11%, de Landbouwkavel 2% en de Landschapskavel 2,3%. Bij de realisatie van verharding wordt aangesloten op de systematiek van kavelwegen. Daarnaast zal een deel van het roodkavel verhard worden, bijvoorbeeld voor parkeren en ontsluiting.

Het aandeel verharding zal per kavel verschillen. Wanneer bijvoorbeeld een kavel van 1.600 m² gerealiseerd wordt, kan deze een lengte en breedte hebben van 40 bij 40 meter. Over een lengte van 40 meter zal dan verharding gerealiseerd moeten worden. Aan de overzijde wordt echter ook een woning gerealiseerd, die ook 50% van de verharding zal realiseren. Bij een kavel van 40 bij 40 meter is het aandeel verharding van de kavelweg (uitgaande van een weg van 8 meter breed) dan 10%. Bij een kavel van 20 meter bij 80 meter, waarbij de weg over een lengte van 20 meter wordt gerealiseerd, gaat het echter maar om 5%. Bij de gerealiseerde initiatieven zien wij dat de initiatiefnemers hier slim mee omgaan. Derhalve gaan wij in de taxatie uit van een aandeel verharding van 6%. Daarbij nemen we aan dat de overige gronden (het verschil tussen 11% en 6%) gebruikt zullen worden voor stadslandbouw.

Voor de bedrijfskavel, kantorenkavel en voorzieningenkavel wordt wel uitgegaan van het maximum percentage aan verharding. Immers, voor de functies op de roodkavel dient voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd.



Uitgaande van een totaal oppervlakte van 175 hectare, resulteert dit in de volgende verdeling van oppervlakten:

Ruimtegebruik scope taxatie	Totaal	Standaard kavel	Landbouw kavel	Landschaps kavel	Bedrijven kavel	Kantoren kavel	Voorzieningen kavel
Oppervlakte (hectare)	148,20	78,90	15,04	25,00	21,95	3,25	4,06
Aandeel	100,00%	53,24%	10,15%	16,87%	14,81%	2,19%	2,74%
Rode functies	29,59	19,72	1,05	1,50	5,49	0,81	1,02
% rode functies	20,0%	25,0%	7,0%	6,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Infrastructuur	8,81	4,73	0,29	0,57	2,41	0,36	0,45
% Infrastructuur	5,9%	6,0%	1,9%	2,3%	11,0%	11,0%	11,0%
Groen – bestaand bos	10,00	-	-	10,00	-	-	-
% Groen - bestaand bos	6,7%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – Eemvallei	10,00	-	-	10,00	-	-	-
% Eemvallei	6,7%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – verspreid	8,19	5,52	0,24	0,37	1,54	0,23	0,28
% Groen - verspreid	5,5%	7,0%	1,6%	1,5%	7,0%	7,0%	7,0%
Water	2,98	1,58	0,24	0,57	0,44	0,07	0,08
% Water	2,0%	2,0%	1,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Landbouw	78,63	47,34	13,22	1,97	12,07	1,79	2,24
% Landbouw	53,1%	60,0%	87,9%	7,9%	55,0%	55,0%	55,0%

Uitgangspunt ruimtegebruik taxatie.

Standaardkavel

De totale oppervlakte van de standaardkavel bedraagt circa 78,90 hectare. In totaal worden op de standaardkavel 582 woningen gerealiseerd op een totaal uitgeefbaar oppervlakte van circa 19,7 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 98.620 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte (hectare)	Aandeel
Rode functies	19,72	25,00%
Infrastructuur	4,73	6,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	5,52	7,00%
Water	1,58	2,00%
Stadslandbouw	47,34	60,00%
Totaal	78,90	100,00%

Uitgangspunt standaardkavel.

Landbouwkavel

Het totale oppervlakte van de landbouwkavel bedraagt circa 15,04 hectare. In totaal worden op de landbouwkavel 11 woningen gerealiseerd op een totaaloppervlakte van circa 1,05 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 5.264 m² BVO gerealiseerd worden.



Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	1,05	7,0%
Infrastructuur	0,29	1,9%
Groen - Bestaand bos	-	0,0%
Groen - Eemvallei	-	0,0%
Groen - Verspreid	0,24	1,6%
Water	0,24	1,6%
Landbouw	13,22	87,9%
Totaal	15,04	100,00%

Uitgangspunt landbouwkavel.

Landschapskavel

De totale oppervlakte van de landschapskavel bedraagt circa 25,00 hectare. In totaal wordt op de landschapskavel 16 woningen gerealiseerd op een totaaloppervlakte van circa 1,50 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 7.499 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	1,50	6,00%
Infrastructuur	0,57	2,30%
Groen - Bestaand bos	10,00	40,00%
Groen - Eemvallei	10,00	40,00%
Groen - Verspreid	0,37	1,50%
Water	0,57	2,30%
Landbouw	1,97	7,90%
Totaal	25,00	100,00%

Uitgangspunt landschapskavel.

Bedrijvenkavel

De totale oppervlakte van de bedrijfskavel bedraagt circa 21,95 hectare. In totaal worden op de bedrijfskavel circa 5,49 hectare (netto) bedrijventerrein gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 27.437 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	5,49	25,00%
Infrastructuur	2,41	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	1,54	7,00%
Water	0,44	2,00%
Landbouw	12,07	55,00%
Totaal	21,95	100,00%

Uitgangspunt bedrijvenkavel.

Kantorenkavel

De totale oppervlakte van de kantorenkavel bedraagt circa 3,25 hectare. In totaal worden op de kantorenkavel circa 8.100 m² kantorengedrag gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 4.065 m² BVO gerealiseerd worden.



Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	0,81	25,00%
Infrastructuur	0,36	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	0,23	7,00%
Water	0,07	2,00%
Landbouw	1,79	55,00%
Totaal	3,25	100,00%

Uitgangspunt kantorenkavel.

Voorzieningenkavel

De totale oppervlakte van de voorzieningenkavel bedraagt circa 4,06 hectare. In totaal worden op de voorzieningenkavel circa 1,02 hectare aan winkels en voorzieningen gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 5.080 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	1,02	25,00%
Infrastructuur	0,45	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	0,28	7,00%
Water	0,08	2,00%
Landbouw	2,24	55,00%
Totaal	4,06	100,00%

Uitgangspunt voorzieningenkavel.

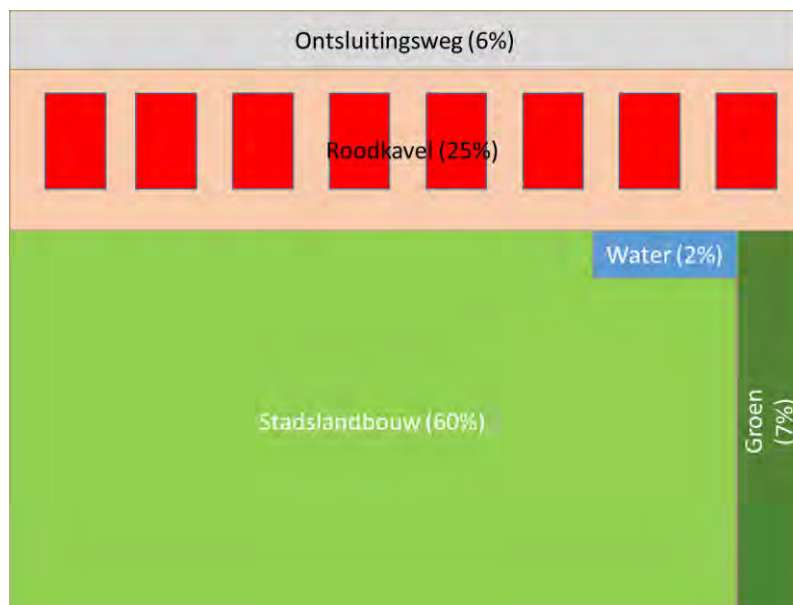
In onderhavige taxatie wordt, op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever, de Voorzieningenkavel opgesplitst in een 'Voorzieningenkavel – maatschappelijk' en 'Voorzieningenkavel – commercieel'.

23.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Achtereenvolgens komen de verschillende kaveltypen aan bod.

Standaardkavel Wonen

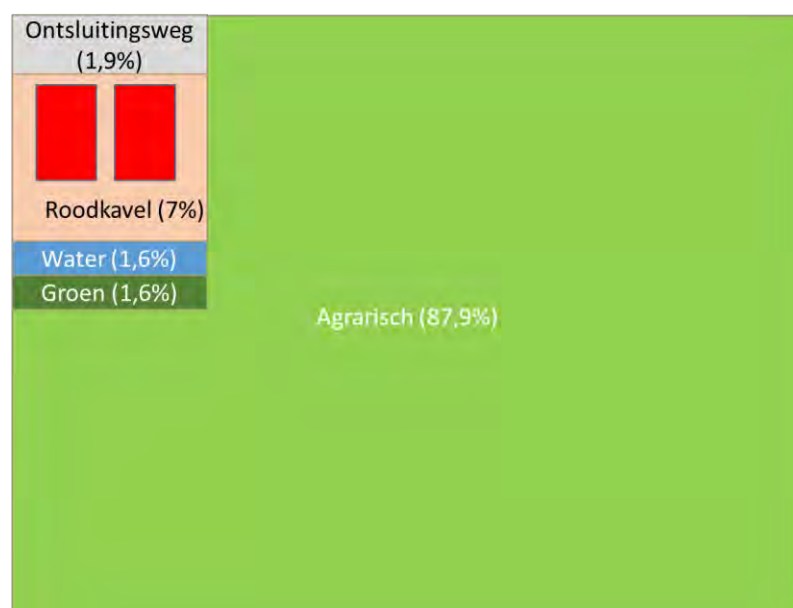
Wij gaan voor de Standaardkavel Wonen uit van een roodkavel (25%), stadslandbouw (60%), infrastructuur (6%), groen (7%) en water (2%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve verkaveling van de standaardkavel weer.



Standaardkavel Wonen

Landbouwkavel

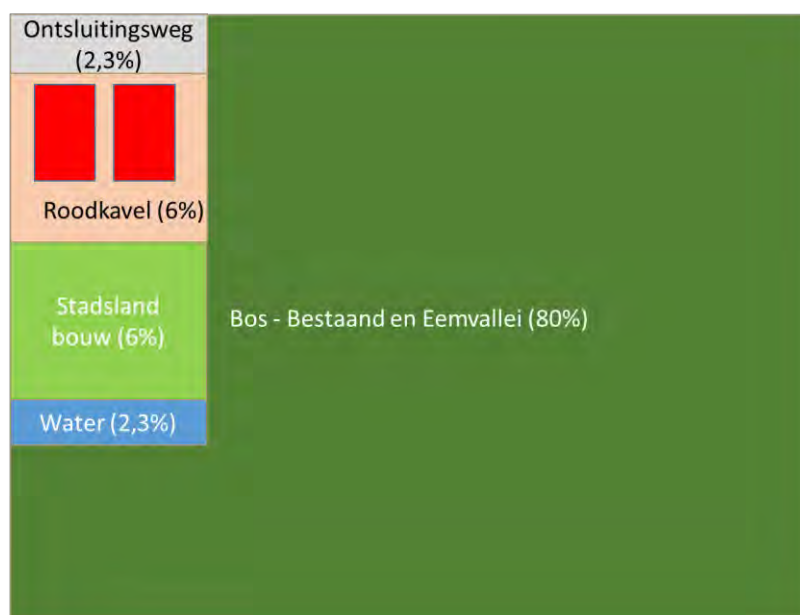
Wij gaan voor de Landbouwkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (87,9%), roodkavel in de vorm van woningbouw (7%), ontsluitingswegen (1,9%), water (1,6%) en groen (1,6%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de Landbouwkavel weer.



Landbouwkavel

Landschapskavel

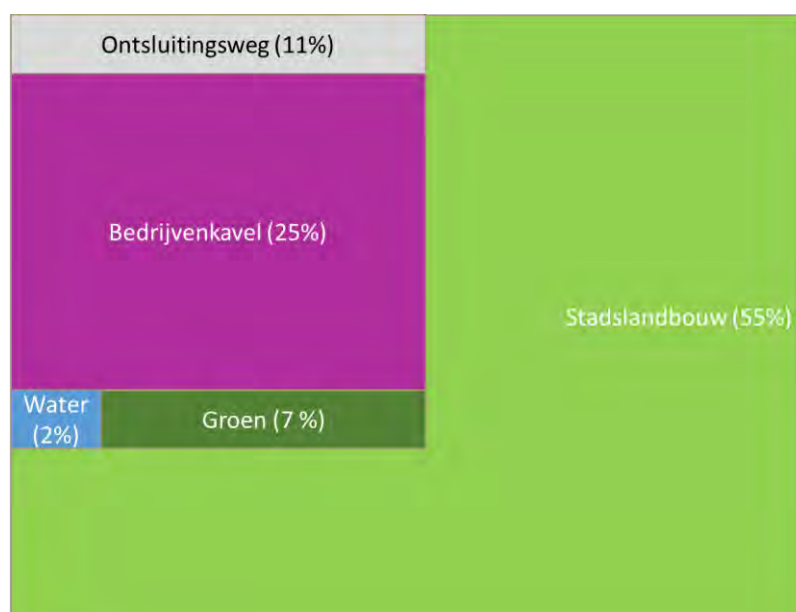
Wij gaan voor de Landschapskavel uit van een programma met grotendeels bosgronden (80%), stadslandbouw (7,9%), roodkavel in de vorm van woningbouw (6%), ontsluitingswegen (2,3%) en water (2,3%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de Landschapskavel weer.



Landschapskavel

Bedrijvenkavel

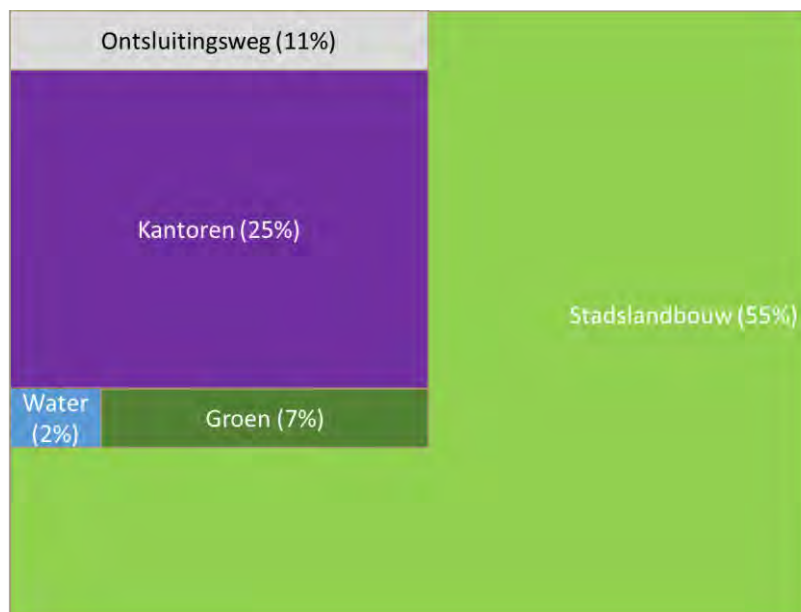
Wij gaan voor de bedrijvenkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (55%), roodkavel in de vorm van bedrijventerrein (25%), verharding (11%), water (2%) en groen (7%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de bedrijvenkavel weer.



Bedrijvenkavel

Kantorenkavel

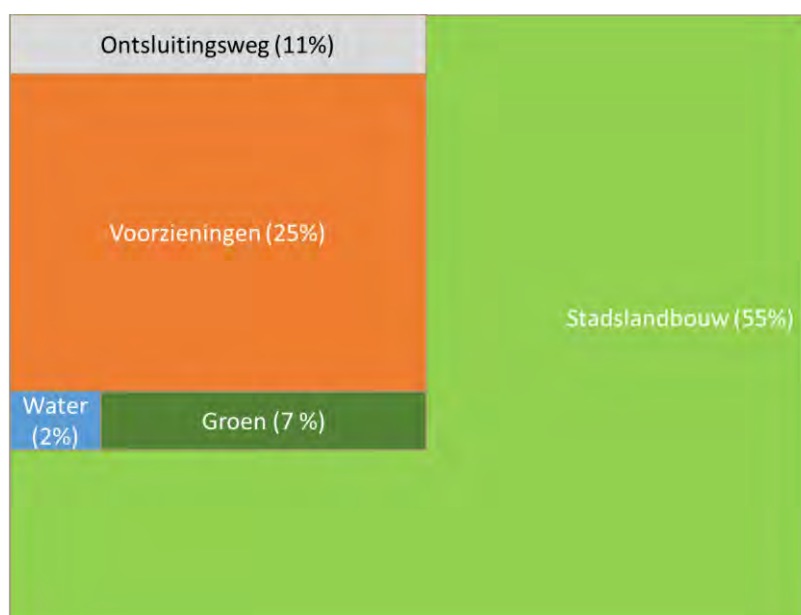
Wij gaan voor de kantorenkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (60%), roodkavel in de vorm van kantoren (25%), verharding (11%), water (2%) en groen (7%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de kantorenkavel weer.



Kantorenkavel

Voorzieningenkavel

Wij gaan voor de voorzieningenkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (55%), roodkavel in de vorm van voorzieningen (25%), verharding (11%), water (2%) en groen (7%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de voorzieningenkavel weer.



Voorzieningenkavel

Op verzoek van opdrachtgever is ervoor gekozen de voorzieningenkavel te splitsen in:

- Voorzieningen – maatschappelijke voorzieningen
- Voorzieningenkavel – commerciële voorzieningen
 - o Voorzieningenkavel commerciële voorzieningen – supermarkt
 - o Voorzieningenkavel commerciële voorzieningen – overige voorzieningen (horeca, slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel, bouwmarkt)



De opsplitsing in maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen was al gemaakt in de grondprijzen, die de Gebiedsorganisatie Oosterwold communiceerde.

Op verzoek van opdrachtgever is de supermarkt afgezonderd van de overige functies in de Voorzieningskavel – commercieel. De relatief hoge (residuele) grondwaarde van bijvoorbeeld de supermarkten leidt immers zonder deze opsplitsing tot een hogere (grond)waarde voor de Voorzieningskavel en zou de komst van andere (gewenste) commerciële voorzieningen in het gebied kunnen belemmeren.

23.3. Commerciële beoordeling van locatie en product

Beoordeling van de locatie

Het gebied Oosterwold ligt ten zuiden van Almere. De ontsluiting van het gebied met de auto is goed. Nabij het gebied lopen de Rijkswegen A27 en A6. Het gebied wordt op dit moment agrarisch gebruikt; er zijn veel akkerbouwbedrijven en windmolens aanwezig. Het gebied kent gemiddeld een zeer lage dichtheid, waardoor een landelijk woonmilieu ontstaat. Met name de eerste bewoners van Oosterwold zullen het gevoel hebben dat zij in het buitengebied wonen. Dit betekent dat het voorzieningenniveau (nog) relatief laag is. Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen zullen mensen naar Almere moeten, omdat de drempelwaarde voor winkels en voorzieningen nog niet gehaald wordt.

Beoordeling van het product

Almere kent meerdere nieuwbouwlocaties waardoor de woonconsument veel keuze heeft.

Oosterwold is daarentegen een unieke ontwikkeling, waar potentiële kopers van vrije kavels en woningen vrij zijn in de ontwikkeling.

Dit betekent dat zij, in tegenstelling tot veel reguliere woningbouwprojecten, zelf aan kunnen geven hoe groot zij de kavel wensen en hoe groot hun woning is en hoe die woning eruit ziet (particulier opdrachtgeverschap). Bovendien kunnen potentiële kopers eerst met een kleine woning starten en deze gaandeweg uitbouwen tot hun droomhuis. Hierdoor ontstaan woonproducten die wezenlijk anders zijn dan nu op uitleglocaties gerealiseerd worden. Potentiële kopers kunnen een collectief vormen die gezamenlijk gronden koopt en naar eigen smaak tot ontwikkeling brengt. De potentiële kopers zijn grotendeels vrij in de uitvoering hiervan. Daarnaast kunnen potentiële kopers (mandelig) eigenaar worden van de ontsluitingsweg en gronden voor stadslandbouw, waarmee zij hun eigendom vergroten. Wij nemen aan dat, gelet op de beschikbaarheid van grond, kopers van bouwgrond in Oosterwold ook gronden aankopen voor hobbymatig gebruik of stadslandbouw.

In Oosterwold zijn veel vrijheidsgraden. Daarentegen geldt wel dat initiatiefnemers alles zelf moeten regelen.

Voor bedrijven kan Oosterwold, gelet op de ligging nabij de rijkswegen A6 en A27, een interessante locatie zijn. Bedrijven dienen zich echter wel aan de ontwikkelregels van Oosterwold te houden, wat inhoudt dat de kavel, uitgaande van één bouwlaag, maar voor 50% bebouwd mag worden. Ook de realisatie van verharding is gemaximeerd.

In het gehele plangebied Oosterwold zijn 15.000 nieuwbouwwoningen gepland. Uitgaande van gemiddeld twee bewoners per huishouden, gaat het om 30.000 inwoners. Deze inwoners hebben behoefte aan voorzieningen, waaronder scholen en winkels. Dit maakt het in de toekomst voor dergelijke functies interessant.

De gevolgen van de uitbraak van het Corona virus maken Oosterwold een interessante locatie. Het thuiswerken, zelfvoorzienendheid via stadslandbouw en de ruimte maken Oosterwold in deze tijd extra aantrekkelijk om een woning te realiseren.



23.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat (prijspeil september 2021)

Comparatieve methode

Voor een aantal functies wordt de opbrengst voor gronden op basis van de comparatieve methode, aan de hand van vergelijkingstransacties, bepaald. Hierna komen deze functies aan bod.

Openbaar gebied (infrastructuur en water)

Voor openbaar gebied, zoals infrastructuur en water is het overduidelijk dat een marktpartij hier niet in geïnteresseerd is, het bezit van de zaak brengt immers enkel beheerskosten met zich mee. Er is geen economisch nut, maar ook geen gebruiksnut voor een marktpartij. Het dient enkel de maatschappij. De waarde van deze gronden zal dan ook minimaal zijn. Het betreft gronden die ook in hun geheel niet op een andere wijze inzetbaar zijn dan het huidige gebruik in de openbare ruimte. Daarnaast is door een samenwerking tussen Aedes, VNG en NEPROM het afsprakenkader 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld' opgesteld. Hierbij is het standpunt dat gronden in het openbaar gebied overgedragen worden aan de gemeente voor € 1,- kosten koper de massa. Dit onderstreept het uitgangspunt dat openbare werken en ondergronden geen economische waarde vertegenwoordigen. Ze brengen immers enkel kosten met zich mee. Voor het openbaar gebied in de vorm van infrastructuur en water wordt in de taxatie uitgegaan van een grondwaarde van € 0,- per m² kavel.

Agrarische gronden

Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. taxeerde in opdracht van BaseValue B.V. en in overleg met opdrachtgever de waarde van agrarische gronden (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwold.

Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. taxeerde de waarde van agrarische gronden in Oosterwold per 1 september 2021 op € 15,00 kosten koper per m² (€ 150.000,- kosten koper per hectare). In de bijlage is het taxatierapport van Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. opgenomen. Wij nemen aan dat deze gronden agrarisch worden aangekocht om bedrijfsmatig te exploiteren als agrarische cultuurgrond voor een periode van ten minste 10 jaar en dat op grond van artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer een vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt.

Stadslandbouw

Wij schatten de grondopbrengsten voor stadslandbouw op € 23,50- per m² kavel. Deze waarde ligt € 8,50 per m² hoger dan de door Leyten & Van der Linde getaxeerde waarde voor agrarische gronden. De definitie van stadslandbouw luidt:

"Stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend. Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies. Hierdoor zijn nevenfuncties mogelijk, zoals een mini-camping en een speeltuin. Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus."

Voorbeelden van stadslandbouw zijn het realiseren van een groentetuin of moestuin waar groenten verbouwd worden of het aanleggen van een boomgaard. Het laten grazen van vee (schapen, geiten, paarden) is enkel toegestaan wanneer deze dieren ook geconsumeerd worden. Het aspect 'voedsel' in de definitie van stadslandbouw is daarom van belang.



Omdat de gronden direct verbonden zijn met het woonperceel en daarmee de tuin aanzienlijk vergroot, legitimeert dit naar oordeel van taxateurs een hogere waarde dan agrarische gronden.

Bosgrond

Wij schatten de waarde van bosgronden in het gebied Oosterwold, op basis van de referentietransacties uit de marktanalyse, op € 2,25 kosten koper per m² (€ 22.500,- k.k. / hectare).

Maatschappelijke voorzieningen

Voor maatschappelijke voorzieningen wordt, overeenkomstig het grondprijsbeleid van de gemeente Almere, uitgegaan van een grondwaarde van € 174,- exclusief BTW per m² perceel.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van een grondwaarde van € 180,- exclusief BTW per m² perceel. Hierbij is zowel gekeken naar de uitgifteprijzen, die gemeenten hanteren voor nieuwe bedrijventerrein als naar transactiegegevens en het huidige aanbod.

Residuele methode

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt voor een aantal functies bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten nieuw vervaardigd vastgoed

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties worden de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen als volgt ingeschat:

Type	m ² GBO	m ² kavel	VON per m ² GBO	VON totaal
Goedkope koop rijwoning	85	227	3.706	315.000
Goedkope koop appartement	75	200	4.200	315.000
Middeldure koop rijwoning 1	105	280	3.857	405.000
Middeldure koop rijwoning 2	120	320	3.708	445.000
Middeldure koop Patiowoning	120	300	4.250	510.000
Middeldure koop 2 [^] 1 kap woning	135	360	4.444	600.000
Middeldure koop Appartement	100	250	4.350	435.000
Dure koop 2 [^] 1 kap	155	413	4.387	680.000
Dure koop Vrijstaand	170	453	4.676	795.000
Dure koop Villa	195	520	4.692	915.000
Dure koop Urban Villa	140	373	4.750	665.000

Opbrengsten nieuwbouwwoningen

Voor de commerciële functies wordt, uitgaande van de ontwikkelprincipes van Oosterwold en het beginsel van 'Highest and Best Use' – dat onderdeel uitmaakt van de marktwaardebasis - , uitgegaan van een FAR van 0,5.

Dit betekent dat het bruto vloeroppervlakte 50% van het oppervlak van de roodkavel omvat. De overige gronden worden aangewend voor realisatie van verharding, water en stadslandbouw.



Type	Huur per m ² VVO per jaar	BAR (% v.o.n.)	Marktwaarde per m ² VVO	Vormfactor (VVO/BVO)	Marktwaarde per m ² BVO
Kantoor	145	6,00%	2.417	88,0%	2.127
Horeca	150	7,00%	2.143	95,0%	2.036
Slager, bakker, groenteboer,	160	7,00%	2.286	95,0%	2.171
Bouwmarkt	95	6,50%	1.462	95,0%	1.388
Supermarkt	185	5,75%	3.217	95,0%	3.057

Opbrengsten commerciële functies.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2021 (provincie Flevoland, gemeente Almere), brochures van aannemers en ervaringscijfers, mede op basis van bouwkostenramingen van externe bureaus. Uitgangspunt is dat de woningen en utiliteitsbouw BENG worden uitgevoerd. Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten:

Type	m ² BVO	Bouwkosten per m ² BVO (excl. BTW)	Toeslag garage	Bouwkosten totaal (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (incl. BTW)
Kantoor	1,0	1.325		1.325	
Horeca	1,0	1.250		1.250	
Slager, bakker, groenteboer, kledingw	1,0	1.100		1.100	
Bouwmarkt	1,0	875		875	
Supermarkt	1,0	1.050		1.050	
Goedkope koop rijwoning	113	1.300	-	147.333	178.273
Goedkope koop appartement	100	1.600	-	160.000	193.600
Middeldure koop rijwoning 1	140	1.275	-	178.500	215.985
Middeldure koop rijwoning 2	160	1.275	-	204.000	246.840
Middeldure koop Patiowoning	150	1.500	-	225.000	272.250
Middeldure koop 2 ¹ kap woning	180	1.400	-	252.000	304.920
Middeldure koop Appartement	125	1.650	-	206.250	249.563
Dure koop 2 ¹ kap	207	1.350	27.500	306.500	370.865
Dure koop Vrijstaand	227	1.400	27.500	344.833	417.248
Dure koop Villa	260	1.450	27.500	404.500	489.445
Dure koop Urban Villa	187	1.550	-	289.333	350.093
Dure koop Woonboerderij	333	1.250	27.500	444.167	537.442

Bouwkosten (exclusief BTW).

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 15,0% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 5,5% winst en risico over de ontwikkelomzet (opbrengsten exclusief BTW);
- 3,5% bouwrente en rente over de grond, gedurende de bouwtijd (over het niet-voorverkochte deel, bij woningbouw).

Voor de rijwoningen en appartementen wordt uitgegaan van een voorverkooppercentage van 80%. Voor de vrijstaande woningen wordt een voorverkooppercentage van 100% gehanteerd. Bij de commerciële functies wordt 0% voorverocht. Voorts wordt uitgegaan van een bouwtijd van 10 maanden voor rijwoningen en 12 maanden voor de overige vastgoed. Gedurende de bouwtijd geldt een bouwrente van 3,5% per jaar.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor de woningen. Het gaat om de grondwaarde van gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.



Residuele grondwaardeberekeningen woningen											
Type	Goedkope koop rijwoning	Goedkope koop appartement	Middeldure koop rijwoning 1	Middeldure koop rijwoning 2	Middeldure koop Patiowoning	Middeldure koop 2+1 kap woning	Middeldure koop Appartement	Dure koop 2+1 kap	Dure koop Vrijstaand	Dure koop Villa	Dure koop Urban Villa
m² GBO	85	75	105	120	120	135	100	155	170	195	140
m² BVO	113	100	140	160	150	180	125	207	227	260	187
Vormfactor	75%	75%	75%	75%	80%	75%	80%	75%	75%	75%	75%
Kaveloppervlakte	227	200	280	320	300	360	250	413	453	520	373
Opbrengsten											
VON-prijs per m² woonoppervlakte	3.706	4.200	3.857	3.708	4.250	4.444	4.350	4.387	4.676	4.692	4.750
VON-prijs totaal	315.000	315.000	405.000	445.000	510.000	600.000	435.000	680.000	795.000	915.000	665.000
Ontwikkelomzet exclusief BTW	260.331	260.331	334.711	367.769	421.488	495.868	359.504	561.983	657.025	756.198	549.587
Stichtingskosten (exclusief grond)											
Bouwkosten per m² BVO	1.300	1.600	1.275	1.275	1.500	1.400	1.650	1.350	1.400	1.450	1.550
Bouwkosten garage	-	-	-	-	-	-	-	27.500	27.500	27.500	-
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Algemene kosten (over bouwkosten)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en Risico (over ontwikkelomzet)	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Bouwtijd (maanden)	10	12	10	10	10	10	12	12	12	12	12
Bouwrente	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Voorverkooppercentage	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	100%	100%	80%
Stichtingskosten (exclusief grond)											
Bouwkosten	147.333	160.000	178.500	204.000	225.000	252.000	206.250	279.000	317.333	377.000	289.333
Bouwkosten garage	-	-	-	-	-	-	-	27.500	27.500	27.500	-
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	22.100	24.000	26.775	30.600	33.750	37.800	30.938	45.975	51.725	60.675	43.400
Algemene kosten (over bouwkosten)	6.777	7.360	8.211	9.384	10.350	11.592	9.488	14.099	15.862	18.607	13.309
Winst en Risico (over ontwikkelomzet)	14.318	14.318	18.409	20.227	23.182	27.273	19.773	30.909	36.136	41.591	30.227
Bouwrente	593	775	719	822	906	1.015	999	1.484	-	-	1.401
Totale stichtingskosten (excl. BTW)	191.122	206.453	232.614	265.033	293.188	329.680	267.446	398.967	448.557	525.373	377.671
Grondwaarde bij oplevering											
Rente grond	391	364	577	581	725	939	623	1.103	-	-	1.163
Grondwaarde bij start bouw	68.817	53.513	101.520	102.155	127.574	165.249	91.435	161.914	208.468	230.825	170.753
Grondwaarde per m² kavel	304	268	363	319	425	459	366	392	460	444	457
Grondquote (excl. / excl.)	26,43%	20,56%	30,33%	27,78%	30,27%	33,33%	25,43%	28,81%	31,73%	30,52%	31,07%

Residuele grondwaardeberekening woningen.

Hierna wordt de residuele grondwaardeberekening voor de commerciële functies getoond. Het betreffen de residuele grondwaarden per m² BVO. Er is, uitgaande van een FAR van 0,5, twee vierkante meter kavel nodig om 1 vierkante meter BVO te realiseren.

223

Type	Kantoor	Horeca	Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel	Bouwmarkt	Supermarkt
m² VVO	0,88	0,95	0,95	0,95	0,95
m² BVO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Opbrengsten					
Huur	145	150	160	95	185
Per (woning / m² VVO)	m² VVO	m² VVO	m² VVO	m² VVO	m² VVO
Per (jaar / maand)	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar
BAR	6,0%	7,0%	7,0%	6,5%	5,8%
Ontwikkelomzet excl. BTW	2.127	2.036	2.171	1.388	3.057
Stichtingskosten (exclusief grond)					
Bouwkosten per m² BVO	1.325	1250	1100	875	1050
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	15%	15%	15%	15%	15%
Algemene kosten (over bouwkosten)	4%	4%	4%	4%	4%
Winst en Risico (over ontwikkelomzet)	6%	6%	6%	6%	6%
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12
Bouwrente	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Voorverkooppercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Stichtingskosten (exclusief grond)					
Bouwkosten	1.325	1.250	1.100	875	1.050
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	199	188	165	131	158
Algemene kosten (over bouwkosten)	61	58	51	40	48
Winst en Risico (over ontwikkelomzet)	117	112	119	76	168
Bouwrente	32	30	27	21	25
Totale stichtingskosten (excl. BTW)	1.734	1.637	1.462	1.144	1.449
Grondwaarde					
Grondwaarde bij oplevering	393	398	710	244	1.607
Rente grond	13	13	24	8	54
Grondwaarde bij start bouw	380	385	686	236	1.553

Residuele grondwaardeberekening commercieel.

Navolgende tabel geeft het overzicht van de verschillende grondwaarden weer. De bedragen zijn exclusief BTW.





Functie / type	Grondwaarden 2022 (WDP 1-9-2021)	Grondwaarde per	m² kavel	(Grond)waarde bouwrijpe staat 2022 (WDP 1-9-2021) per m² kavel (excl. BTW)
Maatschappelijk voorz.	174,00	m² BVO	1,00	174,00
Maatschappelijk voorz.comm.	174,00	m² BVO	1,00	174,00
Kantorenkavels	379,64	m² BVO	2,00	189,82
Bedrijfskavels	180,00	m² kavel	1,00	180,00
Horeca	385,01	m² BVO	2,00	192,51
Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel	685,77	m² BVO	2,00	342,88
Bouwmarkt	236,15	m² BVO	2,00	118,07
Supermarkt	1.552,84	m² BVO	2,00	776,42
Goedkope koop rijwoning	68.817,17	Woning	226,67	303,61
Goedkope koop appartement	53.513,30	Woning	200,00	267,57
Middeldure koop rijwoning 1	101.519,68	Woning	280,00	362,57
Middeldure koop rijwoning 2	102.155,04	Woning	320,00	319,23
Middeldure koop Patiowoning	127.574,43	Woning	300,00	425,25
Middeldure koop 2^1 kap woning	165.248,80	Woning	360,00	459,02
Middeldure koop Appartement	91.435,15	Woning	250,00	365,74
Dure koop 2^1 kap	161.913,81	Woning	413,33	391,73
Dure koop Vrijstaand	208.467,76	Woning	453,33	459,86
Dure koop Villa	230.825,44	Woning	520,00	443,90
Dure koop Urban Villa	170.753,20	Woning	373,33	457,37
Stadslandbouw	23,50	m² kavel	1,00	23,50
Agrarische gronden	15,00	m² kavel	1,00	15,00
Bosgrond	2,25	m² kavel	1,00	2,25

(Grond)waarden per functie.

Overzicht grondwaarden (prijspeil september 2021)

De verschillende vastgoedtypen worden geclusterd in een aantal opbrengsten categorieën, te weten:

- Wonen
- Bedrijven
- Kantoren
- Voorzieningen maatschappelijk
- Voorzieningen commercieel
- Stadslandbouw
- Agrarische gronden
- Bosgronden

Voor openbaar gebied, zoals infrastructuur, groen en water wordt geen opbrengst gerekend.

Navolgende tabel geef de indeling van de verschillende categorieën weer:

Funcctie	Aandeel in categorie	Categorie	Funcctie
Goedkope koop rijwoning	50,00%	Wonen	Wonen (standaard kavel)
Goedkope koop appartement	50,00%	goedkoop	
Middeldure koop rijwoning 1	20,00%	Wonen middenduur (35% / 23% / 32%)	
Middeldure koop rijwoning 2	20,00%		
Middeldure koop Patiowoning	20,00%		
Middeldure koop 2^1 kap woning	20,00%		
Middeldure koop Appartement	20,00%	Wonen Duur (20% / 40% / 31%)	
Dure koop 2^1 kap	25,00%		
Dure koop Vrijstaand	25,00%		
Dure koop Villa	25,00%		
Dure koop Urban Villa	25,00%		

Indeling categorieën vastgoedfuncties.



De verhouding tussen de verschillende woningsegmenten binnen de functie 'Wonen' verschilt per scenario. Wij hanteren drie scenario's:

Input	Goedkoop / Sociaal	Middelduur	Dure koop	Totaal
Scenario 1	45%	35%	20%	100%
Scenario 2	37%	23%	40%	100%
Scenario 3	37%	32%	31%	100%
Gemiddeld	40%	30%	30%	100%

Scenario's samenstelling Wonen

Dit leidt tot de volgende gemiddelde (residuele) grondwaarden en kaveloppervlakten:

Output	Grondwaarde per m ² uitgeefbaar (roodkavel)	Gemiddeld (rood) kaveloppervlakte (m ²)	m ² BVO	Grondwaarde per woning	FAR
Scenario 1	€ 370,31	289,70	145	€ 107.278	0,500
Scenario 2	€ 391,11	324,39	162	€ 126.872	0,500
Scenario 3	€ 384,92	311,97	156	€ 120.086	0,500
Gemiddeld	€ 382,11	308,69	154	€ 118.079	0,500

Grondwaarden woonfunctie scenario's

Wij nemen de gemiddelde grondopbrengsten voor wonen van € 382,11 exclusief BTW per m² kavel mee in onze waardering. Uitgaande van een kaveloppervlakte van gemiddeld 308,7 m² bedraagt de gemiddelde grondwaarde € 118.079,- exclusief BTW per woning. De gewogen gemiddelde FAR van de woningen bedraagt 0,50. Hiermee blijft de FAR gelijk aan het gestelde maximum van 0,5, wat aansluit op het beginsel van highest and best use.

Correctie onderhoud en beheerkosten kavelweg

Omdat een eigenaar van een woning zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van de kavelweg, wordt een correctie op de grondwaarde doorgevoerd. Voor een woning met een oppervlakte van 200 m² BVO (Standaardkavel Wonen, 1.600 m² kavel), gaan wij uit van een correctie van € 5.000,- op de grondwaarde voor gronden in bouwrijpe staat.

Het bedrag van € 5.000,- voor een Standaardkavel Wonen van 1.600 m² komt overeen met factor 10,4 keer de jaarlijkse onderhoudskosten. Wanneer wij de onderhoud- en beheerkosten in de tijd uitzetten, indexeren (2,5% per jaar) en contant maken (tegen een disconteringsvoet van 5,0%), resulteert dit over een periode van 50 jaar in een contante waarde van circa € 14.790,-. Echter verwachten wij dat de eerste jaren na de aanleg van de kavelweg zeer beperkt onderhoud dient plaats te vinden. Een afslag op de onderhoud en beheerkosten van een kavelweg van € 5.000,- voor een standaardkavel Wonen met een oppervlakte van 1.600 m² wordt door taxateurs als reëel beschouwd. Dit komt overeen met de contante waarde van minimaal de eerste 10 jaar aan onderhoud en beheerkosten. Hierna wordt de berekening getoond.

**Contante waarde onderhoud- en beheerkosten kavelweg**

Oppervlakte kavel	1.600 m ²		
Roodkavel	400 m ²	25%	
FAR maximaal	0,5		
Oppervlakte BVO	200 m ²		
Verharding	6,0%	Index kosten	2,5%
Oppervlakte verharding	96 m ²	Disconteringsvoet	5,0%
Onderhouds- en beheerkosten per m ² per jaar	5,5 Prijspeil 2021		
Onderhouds- en beheerkosten per jaar	528 Prijspeil 2021		

	Bedrag ↓	Contante waarde ↓
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 10 jaar	5.915	4.523
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 20 jaar	13.488	8.077
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 30 jaar	23.181	10.870
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 40 jaar	35.589	13.065
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 50 jaar	51.472	14.790

Jaar ↓	Bedrag ↓	Contante waarde ↓
1	528	503
2	541	491
3	555	479
4	569	468
5	583	457
6	597	446
7	612	435
8	628	425
9	643	415
10	659	405
11	676	395
12	693	386
13	710	377
14	728	368
15	746	359
16	765	350
17	784	342
18	803	334
19	823	326
20	844	318
21	865	311
22	887	303
23	909	296
24	932	289
25	955	282
26	979	275
27	1.003	269
28	1.028	262
29	1.054	256
30	1.081	250
31	1.108	244
32	1.135	238
33	1.164	233
34	1.193	227
35	1.222	222
36	1.253	216
37	1.284	211
38	1.316	206
39	1.349	201
40	1.383	196
41	1.418	192
42	1.453	187
43	1.489	183
44	1.527	178
45	1.565	174
46	1.604	170
47	1.644	166
48	1.685	162
49	1.727	158
50	1.771	154
Totaal	51.472	14.790

Correctie onderhoudskosten en beheerkosten kavelweg.

Wanneer wij de correctie van € 5.000,- bij een kavel van 1.600 m² doorvoeren in de berekening van de gewogen gemiddelde grondopbrengst voor Wonen, dan leidt dit tot een opbrengst van € 368,77 per m² roodkavel. Immers, een gewogen gemiddelde woning heeft een roodkavel van 308,69 m², een kavel van 1.235 m² (308,7 / 25%), een oppervlakte aan kavelweg van 74,1 m² (1.235 m² x 6%),



jaarlijkse onderhouds- en beheerkosten van de kavelweg van € 407,-. De correctie op basis van factor 10,42 bedraagt € 4.245,-.

De residuele grondwaarde van de gewogen gemiddelde woning bedraagt € 118.079,- exclusief BTW. Na correctie voor de onderhoud en beheerkosten voor de kavelweg resteert € 113.834,- exclusief BTW, wat overeenkomt met **€ 368,77** exclusief BTW per m² roodkavel.

Opbrengsten wonen landschapskavel

Wij gaan bij de grondopbrengsten voor wonen van de landschapskavel uit van hogere grondopbrengsten, te weten € 575,- exclusief BTW per m² kavel. Doordat de duurder woningstypen grotere kavels hebben, neemt de gemiddelde grondwaarde per m² af.

De woningen op de landschapskavel staan op relatief grote kavels in de natuur. De kopers van de landschapskavels, waarvan het bos een groot gedeelte uitmaakt, hebben de verplichting het bosgedeelte van de landschapskavel (minimaal 80,0%) in te richten tot bos en navenant te onderhouden. Bovendien is het bos publiek toegankelijk. De potentiële kopers van de landschapskavel genieten echter fiscale voordelen vanuit de Natuurschoonwet 1928 (NSW). Het gaat om:

- Buiten invordering houden van successierechten en schenking;
- Vrijstelling van overdrachtsbelasting;
- Vermindering van de WOZ-waarde;
- Alleen de opstallen vallen onder vermogensrendementsheffing;
- Lager eigenwoningforfait;
- Vrijstelling van vennootschapsbelasting (onder voorwaarden).

Voorwaarde hierbij is dat het landgoed publiek toegankelijk is. Ook zullen de toekomstige eigenaren van de woningen op de landschapskavels zorg moeten dragen voor het beheer van de natuur.

In totaal wordt op de landschapskavel een roodkavel van 4,25 hectare (42.519 m²) maximaal 47 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de roodkavel een gemiddeld oppervlakte van 905 m² heeft. Uitgaande van een FAR van 0,5 betekent dit dat een koper 452 m² BVO aan woonbebouwing mag realiseren. Uitgaande van de oppervlakte roodkavel van 6%, dient de koper een kavel van 15.077 m² af te nemen. Voor de (bouwrijpe) (rood)kavel van 905 m² betaalt de koper € 520.375,- exclusief BTW.

Gelet op het bijzondere BTW-regime in het plangebied, dient de grondwaarde van het roodkavel vermeerderd te worden met 21% BTW. Immers, op de gronden geldt een BTW-tarief van 0%, waardoor een grondwaarde van 21% hoger kan worden gerealiseerd. Derhalve wordt een opbrengst aangehouden van € 695,- per m² kavel.

Toepassing BTW-regime paragraaf 17, lid 4

Door de toepassing van het BTW-regime als bedoeld in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbekrijping omzetbelasting 1968, op basis waarvan geen sprake is van 21% BTW-heffing op ongeroerde gronden vermeerderen wij de grondwaarden voor de woonfunctie met 21%.

Gelet op het bijzondere BTW-regime in het plangebied, dient de grondwaarde van het roodkavel vermeerderd te worden met 21% BTW. Immers, op de gronden geldt een BTW-tarief van 0%, waardoor een grondwaarde van 21% hoger kan worden gerealiseerd.

Dit leidt tot de volgende grondwaarden voor gronden in bouwrijpe staat (roodkavel).





Type	Grondwaarde bouwrijpe grond		Correctie 21%	Grondwaarde bouwrijpe	
Wonen (Standaardkavel, Landbouwkavel)	€	368,77	€	77,44	€ 446,21
Wonen Landschapskavel	€	575,00	€	120,75	€ 695,75

Correctie BTW-regime paragraaf 17, lid 4.

Overzicht opbrengsten

De gewogen gemiddelde opbrengsten per m² kavel (bouwrijpe grond ten behoeve van deze functies) voor de verschillende categorieën zijn als volgt:

Categorieën	(Grond) waarde per m ²	
Wonen Standaardkavel Wonen en Landbouwkavel	€	446,21
Wonen Landschapskavel	€	695,75
Bedrijven	€	180,00
Kantoren	€	189,82
Voorzieningen maatschappelijk	€	174,00
Voorzieningen commercieel - supermarkt	€	194,11
Voorzieningen commercieel - overige voorzieningen	€	163,37
Stadslandbouw	€	23,50
Agarisch	€	15,00
Bos	€	2,25
Infrastructuur	€	-
Water	€	-

Overzicht (grond)waarden per m².

228 23.5. Grondexploitatiekosten (prijspeil september 2021)

Om de gronden in bouwrijpe staat te krijgen en in te richten, zijn investeren nodig. Achtereenvolgens komen de verschillende grondexploitatiekosten aan bod.

Bouwrijp maken

De gronden ten behoeve van rode functies (woningen, bedrijfskavels, kantoren, winkels, voorzieningen) en infrastructuur worden bouwrijp gemaakt. Wij gaan voor het bouwrijp maken van de gronden uit van € 25,- exclusief BTW per m² perceel (prijspeil september 2021). Wij nemen aan dat het bouwrijp maken van de gronden voor dit bedrag kan plaatsvinden. Het bouwrijp maken houdt in dat gronden geëgaliseerd worden en kabels en leidingen worden aangelegd. Er is geen sprake van aanleg van een rioleringsstelsel en de kabels en leidingen voor elektra en telefonie/internet/kabel worden door de nutsbedrijven aangelegd. Er dient echter wel een oplossing gerealiseerd te worden waarmee initiatiefnemers zelf het rioolwater verwerken. Hiervoor kan gekozen worden voor een IBA. Een helofytenfilter van 16 m² voor een eengezinswoning kost circa € 5.800,- exclusief BTW¹². Dit kan uit de kosten voor het bouwrijp maken betaald worden. Immers, voor een kavel van 1.600 m² (woning van 200 m² BVO) is voor bouwrijp maken in de taxatie een budget van circa € 12.400,- exclusief BTW opgenomen. Zeker wanneer collectieve voorzieningen opgenomen worden of planmatig gewerkt wordt, zullen de kosten voor alternatieve oplossingen om rioolwater te verwerken goedkoper zijn. Wij houden geen rekening met kosten voor sloop van opstallen of kosten voor verwijderen van (bodem)verontreiniging.

Aanlegkosten infrastructuur

Wij gaan uit van inrichtingskosten van € 95,00 exclusief BTW per m² voor infrastructuur (prijspeil september 2021). Wij verwachten dat initiatiefnemers eerst een bouwweg realiseren die

¹² Bron: <http://www.kilianwater.nl/nl/waterzuivering-oosterwold.html>



opgevaardeerd wordt tot ontsluitingsweg. Naarmate meer initiatiefnemers op de infrastructuur aantakken, krijgt de infrastructuur een hoogwaardiger karakter. Het figuur hierna laat dit zien.



Aanleg kavelweg, bron: maakoosterwold.nl

Groen

Wij gaan uit van kosten van € 15,- exclusief BTW per m² voor de realisatie van groen (prijspeil september 2021). Wij nemen aan dat, gelet op het groene en ruimtelijke karakter van Oosterwold, dit grotendeels uit gras met enkele jonge bomen zal bestaan.

Aanlegkosten bos

Voor de Landschapskavel gaan wij uit van realisatie van natuur in het gebied Groen - Eemvallei. Wij gaan uit van kosten voor de aanleg van natuur van € 2,- exclusief BTW per m² (prijspeil september 2021). Wij houden hierbij geen rekening met het verkrijgen van eventuele inrichtingssubsidies voor natuur.

Realisatie water

Wij gaan uit van kosten van € 30,- exclusief BTW per m² voor de realisatie van water (prijspeil september 2021). Het gaat om de realisatie van zowel oppervlaktewater als de realisatie van sloten.

Planschade

Wij nemen bij het bepalen van de grondexploitatiekosten geen kosten op voor planschade. Enerzijds geldt dat de ontwikkeling van Oosterwold voorzienbaar is, omdat de structuurvisies hierin voorzien. Anderzijds geldt het normaal maatschappelijke risico.

Bovendien is het Rijk nu eigenaar van een groot deel van de gronden. Planschade kan tot maximaal vijf jaar na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel (lees: Chw bestemmingsplan) geclaimd worden. Een groot deel van de gronden is dan naar verwachting nog in eigendom van het Rijk. Wij nemen aan dat het Rijk bij de ontwikkeling van Oosterwold geen planschadeclaim(s) bij de gemeente Almere indient.



Onvoorziene kosten

Wij gaan uit van onvoorziene kosten van 10% over de kosten voor bouwrijp maken, infrastructuur, groen en water.

Vorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU)

Wij gaan uit van kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) van 20% over de kosten voor bouwrijp maken, infrastructuur, groen, water en onvoorziene kosten

Onderzoekskosten / Plankosten

Er is reeds sprake van een vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in een directe bouwtitel. De plankosten zijn daarom relatief gezien beperkt. Door de initiatiefnemers dienen de volgende onderzoeken te worden uitgevoerd:

- Archeologisch onderzoek;
- Ecologisch onderzoek;
- Sonderingsonderzoek;
- Akoestisch onderzoek (op grond van het Bouwbesluit);
- AERIUS calculator.

Het verkennend (en mogelijk nader) bodemonderzoek wordt door en op kosten van het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente, voorafgaand aan de levering van de gronden, uitgevoerd. Het bodemonderzoek kan vervolgens door initiatiefnemer(s) gebruikt worden voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Uiteraard dient er wel een nadere stedenbouwkundige uitwerking plaats te vinden. De onderzoekskosten zijn afhankelijk van de schaal waarop de ontwikkeling van functies plaats vindt. Wanneer onderzoeken collectief of planmatig worden uitgevoerd, liggen de kosten relatief gezien een stuk lager. Voor plankosten en onderzoekskosten gaan wij uit van een opslag van 5,0% over de grondexploitatiekosten en onvoorziene kosten.

Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage is op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever niet in de kosten opgenomen. Dit is een bijzonder uitgangspunt in de taxatie.

23.6. Planning en fasering

Initiatiefnemers in het gebied Oosterwold doorlopen het volgende stappenplan:

1. Insturen intakeformulier
2. Informatiebijeenkomst
3. Stippenbijeenkomst
4. Intentieovereenkomst
5. Anterieure overeenkomst
6. Vergunningentraject
7. Koopovereenkomst en overdracht
8. Realisatie

Navolgend figuur geeft de indicatieve planning weer waarop de waardering is gebaseerd. Per kaveltype wordt uitgegaan van een grondexploitatie met een korte looptijd. Initiatiefnemers dienen hun plannen eerst kenbaar te maken bij de gebiedsorganisatie Oosterwold. Deze plannen worden vervolgens beoordeeld. De gronden worden pas door het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente Almere geleverd wanneer sprake is van een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Na



het bouwrijp maken van de kavel wordt het nieuwe vastgoed gerealiseerd, waarna het woonrijp maken plaats vindt.



Planning.

Na een periode van circa één jaar kan gestart worden met de bouw van het vastgoed. De bouw van het vastgoed neemt ook circa één jaar in beslag, waarna het woonrijp maken plaats vindt. Het woonrijp maken bestaat uit de realisatie van infrastructuur, groen, water en water.

23.7. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓	Jaar →	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Flexibel inflatiescenario ¹³		1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten bouwrijpe grond woningbouw		5,00%	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten bouwrijpe grond kantoren, bedrijven en (commerciële) voorzieningen		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondexploitatiekosten		5,00%	4,00%	3,00%	2,00%	2,00%

Gehanteerde indices.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject. In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 5,0% marktconform, zeker ingeval de bestemming reeds passend is, zoals in het plangebied eerste fase Oosterwold. Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 5,0% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 7,25%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 3,50%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	7,25%
Vreemd vermogen	60%	3,50%
Disconteringsvoet (WACC)	100%	5,00%

¹³ <https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2019/10/Inflatiescenario-Vastgoedindex-september-2019.pdf>



Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

Op dit moment is de rente op vreemd vermogen relatief laag. De disconteringsvoet van 5,0% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan. Het planologisch risico is naar oordeel van taxateurs zeer beperkt omdat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel. Gelet op de enorme vraag naar nieuwbouwwoningen in de regio waarin het getaxeerde zich bevindt is ook het afzetrisico beperkt.

In gemeentelijke grondexploitaties wordt veelal met een disconteringsvoet van tussen 2,0%¹⁴ en 4,0% gerekend. Projectontwikkelaars nemen doorgaans grondposities in om marge op de opstalontwikkeling te maken. Wanneer projectontwikkelaars al positie in gebieden hebben, wordt ook veelal met een disconteringsvoet van 3,5% tot 5% gerekend. Zij rekenen dan de daadwerkelijke financieringskosten aan de grondexploitatie toe. Gelet op het beperkte planologische risico wordt uitgegaan van een lage disconteringsvoet, die overeenkomt met de financieringskosten van de grondexploitatie.

Taxateurs zien zich gesterkt in de gehanteerde disconteringsvoet van 5,00%, mede op basis van de gehanteerde disconteringsvoeten in de volgende (inbrengwaarde)taxaties van ruwe bouwgrond:

Plangebied	Omschrijving	Jaar	Disconteringsvoet
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	6,25%
Oudeland in Berkel en Rodenrijs	Bedrijventerrein	2019	5,50%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	5,50%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	5,00%
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	5,00%

Disconteringsvoeten (inbrengwaarde)taxaties ruwe bouwgrond, bron: diverse taxaties

23.8. Waarderingen

De verharding mag ook op de roodkavel worden gerealiseerd. Is bijvoorbeeld sprake van gestapelde bouw, dan is het bebouwde footprint op de roodkavel beperkt en is op het roodkavel voldoende ruimte om verharding te realiseren. In de taxatie gaan wij ervan uit dat de verharding niet op de roodkavel wordt gerealiseerd. Voor de verharding wordt uitgegaan van opbrengsten voor bouwrijpe grond van € 0,- per m² perceel (€ 1,- kosten koper de massa). Wanneer de verharding op de roodkavel wordt gerealiseerd, kunnen de overige gronden worden aangewend voor stadslandbouw, waaraan door taxateurs een opbrengst van € 22,50 per m² wordt toegekend. Achtereenvolgens komen de waarderingen van de verschillende kaveltypen aan bod.

¹⁴ De commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording gemeenten en provincies) schrijft in de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' een disconteringsvoet van 2,0% voor.



Standaardkavel Wonen

Hierna wordt de waardering van de Standaardkavel Wonen getoond:

Standaardkavel Wonen					
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel		
Totaal oppervlakte	93 hectare		Totaal wonen	232.909 m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	23 hectare		Uitgeefbaar	232.909 m²	
Oppervlakte infra	6 hectare		Niet uitgeefbaar	139.746 m²	15,00%
Totaal oppervlakte bos	7 hectare		Infrastructuur	55.898 m²	6,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	7 hectare		Water	18.633 m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	56 hectare		Groen	65.215 m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	2 hectare				
Aantal woningen	1.651 stuks				
Opbrengsten bouwrijpe grond					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Wonen	232.909	m² kavel	446,21	103.925.818	2022 2022
Totale opbrengsten	232.909	446,21	103.925.818		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)					
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022 2023
Opbrengsten bouwrijpe grond	103.925.818	109.122.109		-	109.122.109 -
Totale grondopbrengsten bouwrijpe staat	103.925.818	109.122.109		-	109.122.109 -
Contante waarde opbrengsten	103.925.818				
Contante waarde per m² roodkavel	446,21				
Grondexploitatiekosten					
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	232.909	m² kavel	25,00	5.822.734	2021 2021
Bouwrijp maken infra	55.898	m² kavel	25,00	1.397.456	2021 2021
Infrastructuur	55.898	m² kavel	95,00	5.310.333	2023 2023
Groen	65.215	m² kavel	15,00	978.219	2023 2023
Water	18.633	m² kavel	30,00	558.982	2023 2023
Onvoorzien					
Over GREX-kosten		%	10,0%	1.406.772	2021 2023
VTU					
Over GREX-kosten + onvoorzien		%	20,0%	3.094.899	2021 2023
Plankosten					
Over GREX-kosten + onvoorzien		%	5,0%	773.725	2021 2023
Totaal				19.343.122	
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)					
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022 2023
Bouwrijp maken	5.822.734	5.822.734		5.822.734	- -
Bouwrijp maken infra	1.397.456	1.397.456		1.397.456	- -
Infrastructuur	5.310.333	5.798.884		-	- 5.798.884
Groen	978.219	1.068.215		-	- 1.068.215
Water	558.982	610.409		-	- 610.409
Onvoorzien	1.406.772	1.469.770		722.019	- 747.751
VTU	3.094.899	3.233.494		1.588.442	- 1.645.052
Plankosten	773.725	808.373		397.110	- 411.263
Totale kosten	19.343.122	20.209.335		9.927.761	- 10.281.574
Contante waarde kosten	19.253.452				
Contante waarde per m² roodkavel	82,67				
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	84.672.367				
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	363,54				
Totale waarde Standaardkavel					
	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal	
Wonen	25,0%	232.909	363,54	84.672.367	
Stadslandbouw	60,0%	558.982	23,50	13.136.087	
Bos	7,0%	65.215	2,25	146.733	
Water	2,0%	18.633	-	-	
Infrastructuur	6,0%	55.898	-	-	
Totaal	100,0%	931.637	-	97.955.187	
Totaal per m² kavel				105,14	

Waardering standaardkavel Wonen.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 363,54. Aan de gronden bestemd voor stadslandbouw wordt een waarde van € 23,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 105,14 per m².



Landbouwkavel

Hierna wordt de waardering van de landbouwkavel getoond:

Landbouwkavel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel			%
Totaal oppervlakte	18 hectare		Totaal wonen	12.431 m²		7,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	1 hectare		Uitgeefbaar	12.431 m²		
Oppervlakte infra	0 hectare		Niet uitgeefbaar	9.057 m²		5,10%
Totaal oppervlakte bos	0 hectare		Infrastructuur	3.374 m²		1,90%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0 hectare		Water	2.841 m²		1,60%
Totaal oppervlakte agrarisch	16 hectare		Groen	2.841 m²		1,60%
Totaal oppervlakte water	0 hectare					
Aantal woningen	31					
Opbrengsten bouwrijpe grond						
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Wonen	12.431	m² kavel	446,21	5.546.994	2022	2022
Totale opbrengsten	12.431		446,21	5.546.994		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Wonen	5.546.994	5.824.343		-	5.824.343	-
Totale opbrengsten	5.546.994	5.824.343		-	5.824.343	-
Contante waarde opbrengsten	5.546.994					
Contante waarde per m² roodkavel	446,21					
Grondexploitatiekosten						
Post		Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	12.431	m² kavel	25,00	310.786	2021	2021
Bouwrijp maken infra	3.374	m² kavel	25,00	84.356	2021	2021
Infrastructuur	3.374	m² kavel	95,00	320.553	2023	2023
Groen	2.841	m² kavel	15,00	42.622	2023	2023
Water	2.841	m² kavel	30,00	85.244	2023	2023
Onvoorzien				84.356	2021	2023
VTU		Over GREX-kosten + onvoorzien	%	185.584	2021	2023
Plankosten		Over GREX-kosten + onvoorzien	%	46.396	2021	2023
Totaal				1.159.897		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	310.786	310.786		310.786	-	-
Bouwrijp maken infra	84.356	84.356		84.356	-	-
Infrastructuur	320.553	350.044		-	-	350.044
Groen	42.622	46.543		-	-	46.543
Water	85.244	93.087		-	-	93.087
Onvoorzien	84.356	88.482		39.514	-	48.967
VTU	185.584	194.660		86.931	-	107.728
Plankosten	46.396	48.665		21.733	-	26.932
Totaal	1.159.897	1.216.622		543.320	-	673.302
Contante waarde kosten	1.154.025					
Contante waarde per m² roodkavel	92,83					
Saldo kosten en opbrengsten	4.392.969					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	353,38					
Totale waarde Landbouwkavel						
	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal		
Wonen	7,0%	12.431	353,38	4.392.969		
Agrarisch	87,9%	156.103	15,00	2.341.549		
Bos	1,6%	2.841	2,25	6.393		
Water	1,6%	2.841	-	-		
Infrastructuur	1,9%	3.374	-	-		
Totaal	100,0%	177.592		6.740.911		
Totaal per m² kavel				37,96		

Waardering landbouwkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 353,38. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 37,96 per m².



Landschapskavel

Hierna wordt de waardering van de landschapskavel getoond:

Landschapskavel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel			
Totaal oppervlakte	29,5 hectare		Totaal wonen	17.711 m²	6,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	1,8 hectare		Uitgeefbaar	17.711 m²		
Oppervlakte infra	0,7 hectare		Niet uitgeefbaa	18.006 m²	6,10%	
Totaal oppervlakte bos	24,1 hectare		Infrastructu	6.789 m²	2,30%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,4 hectare		Water	6.789 m²	2,30%	
Totaal oppervlakte agrarisch	2,3 hectare		Groen	4.428 m²	1,50%	
Totaal oppervlakte water	0,7 hectare					
Aantal woningen	46,7					
Opbrengsten bouwrijpe grond						
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Wonen landschapskavel	17.711	m² kavel	695,75	12.322.561	2022	2022
Totale opbrengsten	17.711		695,75	12.322.561		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Wonen	12.322.561	12.938.689		-	12.938.689	-
Totale opbrengsten	12.322.561	12.938.689		-	12.938.689	-
Contante waarde opbrengsten	12.322.561					
Contante waarde per m² roodkavel	695,75					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	17.711	m² kavel	25,00	442.780	2021	2021
Bouwrijp maken infra	6.789	m² kavel	25,00	169.732	2021	2021
Infrastructuur	6.789	m² kavel	95,00	644.983	2023	2023
Bos	119.995	m² kavel	2,00	239.989	2023	2023
Groen	4.428	m² kavel	15,00	66.417	2023	2023
Water	6.789	m² kavel	30,00	203.679	2023	2023
Onvoorzien		%	10%	176.758	2021	2023
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	353.516	2021	2023
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	88.379	2021	2023
Totaal				2.386.232		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	442.780	442.780		442.780	-	-
Bouwrijp maken infra	169.732	169.732		169.732	-	-
Infrastructuur	644.983	704.321		-	-	704.321
Bos	239.989	262.068		-	-	262.068
Groen	66.417	72.527		-	-	72.527
Water	203.679	222.417		-	-	222.417
Onvoorzien	176.758	187.385		61.251	-	126.133
VTU	353.516	412.246		134.753	-	277.493
Plankosten	88.379	103.061		33.688	-	69.373
Totaal	2.386.232	2.576.537		842.204	-	1.734.333
Contante waarde kosten	2.415.296					
Contante waarde per m² roodkavel	136,37					
Saldo kosten en opbrengsten	9.907.265					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	559,38					
Totale waarde Landschapskavel						
	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal		
Wonen	6,0%	17.711	559,38	9.907.265		
Stadslandbouw	7,9%	23.320	23,5	548.014		
Agrarisch	0,0%	-	15,00	-		
Bos	81,5%	240.577	2,3	541.298		
Water	2,3%	6.789	-	-		
Infrastructuur	2,3%	6.789	-	-		
Totaal	100,0%	295.187		10.996.577		
Totaal per m² kavel						
				37,25		

Waardering landschapskavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 559,38. Aan de gronden bestemd voor stadslandbouw wordt een waarde van € 23,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 37,25 per m².



Bedrijvenkavel

Hierna wordt de waardering van de bedrijvenkavel getoond:

Bedrijvenkavel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel		%	
Totaal oppervlakte	25,92 hectare		Totaal bedrijven	64.797 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	6,48 hectare		Uitgeefbaar	64.797 m²		
Oppervlakte infra	2,85 hectare		Niet uitgeefbaa	51.838 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	1,81 hectare		Infrastructu	28.511 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	1,81 hectare		Water	5.184 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	14,26 hectare		Groen	18.143 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,52 hectare					
Aantal woningen						
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bedrijfskavels	64.797 m² kavel	180,00	11.663.467	2022	2022	
Totale opbrengsten	64.797	180,00	11.663.467			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bedrijfskavels	11.663.467	11.896.736	-	-	11.896.736	-
Totaal	11.663.467	11.896.736	-	-	11.896.736	-
Contante waarde opbrengsten	11.330.225					
Contante waarde per m² roodkavel	174,86					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	64.797	m² kavel	25,00	1.619.926	2021	2021
Bouwrijp maken infra	28.511	m² kavel	25,00	712.767	2021	2021
Infrastructuur	28.511	m² kavel	95,00	2.708.516	2023	2023
Groen	18.143	m² kavel	15,00	272.148	2023	2023
Water	5.184	m² kavel	30,00	155.513	2023	2023
Onvoorzien						
	Over GREX-kosten	%	10%	546.887	2021	2023
VTU		%	20%	1.203.151	2021	2023
Plankosten		%	5%	300.788	2021	2023
Totale kosten				7.519.696		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	1.619.926	1.619.926		1.619.926	-	-
Bouwrijp maken infra	712.767	712.767		712.767	-	-
Infrastructuur	2.708.516	2.957.700		-	-	2.957.700
Groen	272.148	297.185		-	-	297.185
Water	155.513	169.820		-	-	169.820
Onvoorzien	546.887	575.740		233.269	-	342.470
VTU	1.203.151	1.266.628		513.193	-	753.435
Plankosten	300.788	316.657		128.298	-	188.359
Totaal	7.519.696	7.916.423		3.207.453	-	4.708.969
Contante waarde kosten	7.478.627					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	3.851.598					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	59,44					
Totale waarde Bedrijvenkavel	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal		
Bedrijfskavels	26,0%	64.797	59,44	3.851.598		
Agrarisch	57,3%	142.553	15,00	2.138.302		
Bos	7,3%	18.143	2,25	40.822		
Water	2,1%	5.184	-	-		
Infrastructuur	7,3%	18.143	-	-		
Totaal	100,0%	248.821		6.030.722		
Totaal per m² kavel				23,27		

Waardering bedrijvenkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 59,44. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 23,27 per m².



Kantorenkavel

Hierna wordt de waardering van de kantorenkavel getoond:

Kantorenkavel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel		%	
Totaal oppervlakte	3,8 hectare		Totaal kantore	9.600 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	1,0 hectare		Uitgeefbaar	9.600 m²		
Oppervlakte infra	0,4 hectare		Niet uitgeefbaar	7.680 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	0,3 hectare		Infrastructuur	4.224 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,3 hectare		Water	768 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	2,1 hectare		Groen	2.688 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,1 hectare					
Aantal woningen	0					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Kantoren	9.600	m² kavel	189,82	1.822.166	2022	2022
Totale opbrengsten	9.600		189,82	1.822.166		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Kantoren	1.822.166	1.858.609		-	1.858.609	-
Totaal	1.822.166	1.858.609		-	1.858.609	-
Contante waarde opbrengsten	1.770.104					
Contante waarde per m² roodkavel	184,39					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	9.600	m² kavel	25,00	239.989	2021	2021
Bouwrijp maken infra	4.224	m² kavel	25,00	105.595	2021	2021
Infrastructuur	4.224	m² kavel	95,00	401.262	2023	2023
Groen	2.688	m² kavel	15,00	40.318	2023	2023
Water	768	m² kavel	30,00	23.039	2023	2023
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	81.020	2021	2023
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	178.245	2021	2023
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	44.561	2021	2023
Totale kosten				1.114.029		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)						
	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	239.989	239.989		239.989	-	-
Bouwrijp maken infra	105.595	105.595		105.595	-	-
Infrastructuur	401.262	438.178		-	-	438.178
Groen	40.318	44.027		-	-	44.027
Water	23.039	25.159		-	-	25.159
Onvoorzien	81.020	85.295		34.558	-	50.736
VTU	178.245	187.649		76.029	-	111.620
Plankosten	44.561	46.912		19.007	-	27.905
Totaal	1.114.029	1.172.803		475.178	-	697.625
Contante waarde kosten	1.107.945					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	662.159					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	68,98					
Totale waarde Kantorenkavel						
	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal		
Kantoren	25,0%	9.600	68,98	662.159		
Agrarisch	55,0%	21.119	15,00	316.786		
Bos	7,0%	2.688	2,25	6.048		
Water	2,0%	768	-	-		
Infrastructuur	11,0%	4.224	-	-		
Totaal	100,0%	38.398		984.992		
Totaal per m² kavel				25,65		

Waardering kantorenkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 68,98. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 25,65 per m².



Voorzieningenkavel maatschappelijk

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel maatschappelijk getoond:

Voorzieningenkavel maatschappelijk						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied		%	
Totaal oppervlakte	2,40 hectare		Totaal voorzie	6.000 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	0,60 hectare		Uitgeefbaar	6.000 m²		
Oppervlakte infra	0,26 hectare		Niet uitgeefbaar	4.800 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	0,17 hectare		Infrastructuur	2.640 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,17 hectare		Water	480 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	1,32 hectare		Groen	1.680 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,05 hectare					
Aantal woningen	-					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Voorzieningen maatschappelijk	6.000 m² kavel	174,00	1.043.952	2022	2022	
Totale opbrengsten	6.000	174,00	1.043.952			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Voorzieningen maatschappelijk	1.043.952	1.064.831	-	-	1.064.831	-
Totaal	1.043.952	1.064.831	-	-	1.064.831	-
Contante waarde opbrengsten	1.014.125					
Contante waarde per m² roodkavel	169,03					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	6.000	m² kavel	25,00	149.993	2021	2021
Bouwrijp maken infra	2.640	m² kavel	25,00	65.997	2021	2021
Infrastructuur	2.640	m² kavel	95,00	250.789	2023	2023
Groen	1.680	m² kavel	15,00	25.199	2023	2023
Water	480	m² kavel	30,00	14.399	2023	2023
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	50.638	2021	2023
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	111.403	2021	2023
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	27.851	2021	2023
Totale kosten				696.268		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2019)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	149.993	149.993	-	149.993	-	-
Bouwrijp maken infra	65.997	65.997	-	65.997	-	-
Infrastructuur	250.789	273.861	-	-	-	273.861
Groen	25.199	27.517	-	-	-	27.517
Water	14.399	15.724	-	-	-	15.724
Onvoorzien	50.638	53.309	-	21.599	-	31.710
VTU	111.403	117.280	-	47.518	-	69.763
Plankosten	27.851	29.320	-	11.879	-	17.441
Totaal	696.268	733.002	296.986	-	-	436.016
Contante waarde kosten	692.465					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	643.319					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	53,61					
Totale waarde Voorzieningenkavel maatschappelijk	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte Waarde per m²	Waarde totaal			
Voorzieningen	25,0%	6.000	53,61	321.660		
Agrarisch	55,0%	13.199	15,00	197.991		
Bos	7,0%	1.680	2,25	3.780		
Water	2,0%	480	-	-		
Infrastructuur	11,0%	2.640	-	-		
Totaal	100,0%	23.999		523.430		
Totaal per m² kavel				21,81		

Waardering voorzieningenkavel maatschappelijk.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 53,61. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 21,81 per m².



Voorzieningenkavel commercieel (generiek)

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel (generiek – dat wil zeggen supermarkt en overige voorzieningen tezamen) getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied		%	
Totaal oppervlakte	2,40 hectare		Totaal voorzie	6.000 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	0,60 hectare		Uitgeefbaar	6.000 m²		
Oppervlakte infra	0,26 hectare		Niet uitgeefbaar	4.800 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	0,17 hectare		Infrastruct.	2.640 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,17 hectare		Water	480 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	1,32 hectare		Groen	1.680 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,05 hectare					
Aantal woningen	-					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Voorzieningen commercieel	6.000 m² kavel		357,47	2.144.731	2022	2022
Totale opbrengsten	6.000	357,47	2.144.731			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Voorzieningen commercieel	2.144.731	2.187.625		-	2.187.625	-
Totaal	2.144.731	2.187.625		-	2.187.625	-
Contante waarde opbrengsten	2.083.453					
Contante waarde per m² roodkavel	347,26					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	6.000	m² kavel	25,00	149.993	2021	2021
Bouwrijp maken infra	2.640	m² kavel	25,00	65.997	2021	2021
Infrastructuur	2.640	m² kavel	95,00	250.789	2023	2023
Groen	1.680	m² kavel	15,00	25.199	2023	2023
Water	480	m² kavel	30,00	14.399	2023	2023
Onvoorzien						
Over GREX-kosten		%	10%	50.638	2021	2023
VTU						
Over GREX-kosten + onvoorzien		%	20%	111.403	2021	2023
Plankosten						
Over GREX-kosten + onvoorzien		%	5%	27.851	2021	2023
Totale kosten				696.268		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	149.993	149.993		149.993	-	-
Bouwrijp maken infra	65.997	65.997		65.997	-	-
Infrastructuur	250.789	273.861		-	-	273.861
Groen	25.199	27.517		-	-	27.517
Water	14.399	15.724		-	-	15.724
Onvoorzien	50.638	53.309		21.599	-	31.710
VTU	111.403	117.280		47.518	-	69.763
Plankosten	27.851	29.320		11.879	-	17.441
Totaal	696.268	733.002		296.986	-	436.016
Contante waarde kosten	692.465					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	1.390.987					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	231,84					
Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte Waarde per m²	Waarde totaal			
Voorzieningen	25,0%	6.000	231,84	1.390.987		
Agrarisch	55,0%	13.199	15,00	197.991		
Bos	7,0%	1.680	2,3	3.780		
Water	2,0%	480	-	-		
Infrastructuur	11,0%	2.640	-	-		
Totaal	100,0%	23.999		1.592.758		
Totaal per m² kavel				66,37		

Waardering voorzieningenkavel commercieel (generiek).

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 231,84. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 66,37 per m².



Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel - supermarkt getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied		%	
Totaal oppervlakte	2,40 hectare		Totaal voorzie	6.000 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	0,60 hectare		Uitgeefbaar	6.000 m²		
Oppervlakte infra	0,26 hectare		Niet uitgeefbaar	4.800 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	0,17 hectare		Infrastructuur	2.640 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,17 hectare		Water	480 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	1,32 hectare		Groen	1.680 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,05 hectare					
Aantal woningen	-					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Voorzieningen commercieel	6.000 m² kavel	776,42	4.658.318	2022	2022	
Totale opbrengsten	6.000	776,42	4.658.318			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Voorzieningen commercieel	4.658.318	4.751.484		-	4.751.484	-
Totaal	4.658.318	4.751.484		-	4.751.484	-
Contante waarde opbrengsten	4.525.223					
Contante waarde per m² roodkavel	754,24					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	6.000	m² kavel	25,00	149.993	2021	2021
Bouwrijp maken infra	2.640	m² kavel	25,00	65.997	2021	2021
Infrastructuur	2.640	m² kavel	95,00	250.789	2023	2023
Groen	1.680	m² kavel	15,00	25.199	2023	2023
Water	480	m² kavel	30,00	14.399	2023	2023
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	50.638	2021	2023
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	111.403	2021	2023
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	27.851	2021	2023
Totale kosten				696.268		
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	149.993	149.993		149.993	-	-
Bouwrijp maken infra	65.997	65.997		65.997	-	-
Infrastructuur	250.789	273.861		-	-	273.861
Groen	25.199	27.517		-	-	27.517
Water	14.399	15.724		-	-	15.724
Onvoorzien	50.638	53.309		21.599	-	31.710
VTU	111.403	117.280		47.518	-	69.763
Plankosten	27.851	29.320		11.879	-	17.441
Totaal	696.268	733.002		296.986	-	436.016
Contante waarde kosten	692.465					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	3.832.757					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	638,82					
Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal		
Voorzieningen	25,0%	6.000	638,82	3.832.757		
Agrarisch	55,0%	13.199	15,00	197.991		
Bos	7,0%	1.680	2,3	3.780		
Water	2,0%	480	-	-		
Infrastructuur	11,0%	2.640	-	-		
Totaal	100,0%	23.999		4.034.528		
Totaal per m² kavel				168.11		

Waardering voorzieningenkavel commercieel – supermarkt.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 638,82. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 168,11 per m².



Voorzieningenkavel commercieel – overige voorzieningen

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik			Grondgebruik ontwikkelgebied		%	
Totaal oppervlakte	2,40 hectare		Totaal voorzie	6.000 m²	25,00%	
Uitgeefbaar oppervlakte	0,60 hectare		Uitgeefbaar	6.000 m²		
Oppervlakte infra	0,26 hectare		Niet uitgeefbaar	4.800 m²	20,00%	
Totaal oppervlakte bos	0,17 hectare		Infrastructuur	2.640 m²	11,00%	
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,17 hectare		Water	480 m²	2,00%	
Totaal oppervlakte agrarisch	1,32 hectare		Groen	1.680 m²	7,00%	
Totaal oppervlakte water	0,05 hectare					
Aantal woningen	-					
Functie	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Voorzieningen commercieel	6.000 m² kavel	217,82	1.306.868	2022	2022	
Totale opbrengsten	6.000	217,82	1.306.868			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Voorzieningen commercieel	1.306.868	1.333.006	-	1.333.006	-	-
Totaal	1.306.868	1.333.006	-	1.333.006	-	-
Contante waarde opbrengsten	1.269.529					
Contante waarde per m² roodkavel	211,60					
Grondexploitatiekosten						
Post	Aantal	Eenheid ijs per eenheid	Totaal	Start	Einde	
Bouwrijp maken roodkavel	6.000	m² kavel	25,00	149.993	2021	2021
Bouwrijp maken infra	2.640	m² kavel	25,00	65.997	2021	2021
Infrastructuur	2.640	m² kavel	95,00	250.789	2023	2023
Groen	1.680	m² kavel	15,00	25.199	2023	2023
Water	480	m² kavel	30,00	14.399	2023	2023
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	50.638	2021	2023
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	111.403	2021	2023
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	27.851	2021	2023
Totale kosten			696.268			
Kasstromen (geïndexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2021)	Totaal (geïndexeerd)	Jaar →	2021	2022	2023
Bouwrijp maken	149.993	149.993	-	149.993	-	-
Bouwrijp maken infra	65.997	65.997	-	65.997	-	-
Infrastructuur	250.789	273.861	-	-	-	273.861
Groen	25.199	27.517	-	-	-	27.517
Water	14.399	15.724	-	-	-	15.724
Onvoorzien	50.638	53.309	-	21.599	-	31.710
VTU	111.403	117.280	-	47.518	-	69.763
Plankosten	27.851	29.320	-	11.879	-	17.441
Totaal	696.268	733.002	296.986	-	-	436.016
Contante waarde kosten	692.465					
Contante waarde per m² roodkavel	115,42					
Saldo kosten en opbrengsten	577.064					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	96,18					
Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte Waarde per m²	Waarde totaal			
Voorzieningen	25,0%	6.000	96,18	577.064		
Agrarisch	55,0%	13.199	15,00	197.991		
Bos	7,0%	1.680	2,3	3.780		
Water	2,0%	480	-	-		
Infrastructuur	11,0%	2.640	-	-		
Totaal	100,0%	23.999		778.834		
Totaal per m² kavel				32,45		

Waardering voorzieningenkavel commercieel – overige voorzieningen

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 115,42. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 15,00 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,25 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 32,45 per m².



23.9. Overzicht waarden

Hierna wordt het overzicht van de waarden weergegeven:

Kaveltype	Waarde per m ²	
Standaardkavel	€	105,14
Landbouwkavel	€	37,96
Landschapskavel	€	37,25
Bedrijvenkavel	€	23,27
Kantorenkavel	€	25,65
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€	21,81
Voorzieningenkavel commercieel	€	66,37
Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt	€	168,11
Voorzieningenkavel commercieel - overige voorzieningen	€	32,45
Totaal generiek (gewogen gemiddeld)	€	71,33

Overzicht waarden.

In de taxatie is thans bewust en op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever geen rekening gehouden met de aan de gemeente Almere af te dragen exploitatiebijdragen. De exploitatiebijdragen dienen nog van deze bedragen afgetrokken te worden. De gepresenteerde waarden zijn dus inclusief de nog verschuldigde exploitatiebijdrage.

Na de taxatie zullen de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf de hierboven opgenomen bedragen verminderen met de (nader vast te stellen) exploitatiebijdragen.

23.10. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van woningbouw, bedrijven, kantoren en voorzieningen in de BTW-sfeer geleverd worden. Op basis van het BTW regime als bedoeld in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968 is er geen sprake is van 21% BTW heffing op de kavels in Oosterwold, mits de gronden ongeroerd zijn. Op het moment dat de grond toch wordt geroerd voorafgaand aan levering is er wel sprake van 21% BTW heffing.

Uitgangspunt is dat de bosgronden, agrarische gronden en gronden voor stadslandbouw en natuur onder overdrachtsbelasting geleverd worden. De voor deze functies in dit rapport opgenomen waarden betreffen reeds waarden 'kosten koper'. Derhalve hoeft geen correctie plaats te vinden voor overdrachtsbelasting en andere transactiekosten (notariskosten, kadasterkosten).

23.11. Back testing

Taxateurs taxeerden de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold eerder. Korthedshalve wordt verwezen naar het laatste rapport van 24 september 2020 met kenmerk 101221/DEF/1.0. De tabel hierna toont de vergelijking tussen de taxatie van de marktwwaarden per 1 september 2020 en de getaxeerde waarden in onderhavig taxatierapport per waardepeildatum 1 september 2021.



Verschil met huidige prijzen Oosterwold	Prijzen 2021 (WDP 1-9-2020)	Prijzen 2022 (WDP 1-9-2021)	Verschil (€)	Verschil %
Standaardkavel	€ 85,95	€ 105,14	€ 19,19	22,33%
Landbouwkavel	€ 32,43	€ 37,96	€ 5,53	17,04%
Landschapskavel	€ 31,59	€ 37,25	€ 5,66	17,93%
Bedrijvenkavel	€ 21,61	€ 23,27	€ 1,66	7,67%
Kantorenkavel	€ 25,03	€ 25,65	€ 0,62	2,49%
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€ 24,28	€ 21,81	€ -2,47	-10,17%
Voorzieningenkavel commercieel	€ 32,39	€ 32,45	€ 0,06	0,19%
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 158,51	€ 168,11	€ 9,60	6,06%

Overzicht huidige prijzen (o.b.v. taxatie per waardepeildatum 1 september 2020) en waarden per 1 september 2021.

Taxateurs verklaren de verschillen ten opzichte van een jaar eerder als volgt:

- De waarde van de agrarische gronden (blijvend agrarisch gebruik), getaxeerd door Leyten & van der Linde Rentmeesters en Taxateurs, zijn gestegen van € 14,50 per m² naar € 15,00 per m² (+3,4%). De waarde van stadslandbouw is verhoogd van € 22,50 naar € 23,50 per m² (+4,4%).
- De residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond van de Standaardkavel Wonen is met circa € 19,19 per m² (22,3%) gestegen als gevolg van de gestegen VON-prijzen en de gestegen bouwkosten. De residuele grondwaarde per m² roodkavel is daardoor gestegen toegenomen (taxatie per waardepeildatum 1 september 2020: € 308,26 exclusief BTW per m² roodkavel en taxatie per waardepeildatum 1 september 2021: € 368,77 exclusief BTW per m² roodkavel). Met name de marktontwikkelingen hebben geresulteerd in een hogere waarde. Daarnaast is de categorie 'sociaal' uit het woningprogramma en de gewogen gemiddelde grondwaarde gehaald, om beter aan te sluiten bij de praktijk. Dit heeft een waarde-verhogend effect gehad.
- Er heeft een aanpassing van de indexatie van grondexploitatiekosten en grondopbrengsten plaatsgevonden.
- De opbrengsten van bouwrijpe gronden voor kantoren, alsmede commerciële voorzieningen, zijn iets gestegen, respectievelijk met 2,5% en 0,2% als gevolg van positieve marktontwikkelingen.
- De opbrengsten van bouwrijpe gronden voor de maatschappelijke voorzieningen zijn aanzienlijk gedaald (-10,2%). Dit wordt veroorzaakt doordat de grondopbrengsten in van de uitgeefbare gronden (bouwrijpe gronden) beperkt zijn gestegen (indexatie van de vaste grondprijzen), terwijl de grondexploitatiekosten aanzienlijk zijn gestegen. Het resultaat is een daling van de grondwaarde.
- De tabel hierna toont de verschillen in de gehanteerde grondexploitatiekosten:

Post	Grondslag / Per	Taxatie 01-09-2020	Taxatie 01-09-2021	Verschil (€)	Verschil (%)
Bouwrijp maken	Per m ²	€ 23,00	€ 25,00	€ 2,00	8,70%
Bouwrijp maken infra	Per m ²	€ 23,00	€ 25,00	€ 2,00	8,70%
Infrastructuur	Per m ²	€ 87,50	€ 95,00	€ 7,50	8,57%
Water	Per m ²	€ 26,50	€ 30,00	€ 3,50	13,21%
Bos	Per m ²	€ 1,75	€ 2,00	€ 0,25	14,29%
Groen	Per m ²	€ 13,50	€ 15,00	€ 1,50	11,11%
Onvoorzien	Over GREX-kosten	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%



Rijwoningen (100 m² GBO per woning, kavel van 1.000 m²)

Standaardkavel Wonen - Rijwoningen	
Kaveloppervlakte	10.000
Roodkavel	25%
Infrastructuur	6,0%
Water	2,0%
Groen	7,0%
Roodkavel oppervlakte	2500
FAR (maximaal)	0,5
Oppervlakte BVO (m ²)	1250
Vormfactor	80%
Oppervlakte GBO (m ²)	1000
Aantal woningen	10
Oppervlakte GBO per woning	100 m ²
Oppervlakte BVO per woning	125 m ²
Grondprijs per m ²	89,42 Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021
Exploitatiebijdrage per m ²	€ 15,72 Exploitatiebijdrage september 2021
Totaal per m²	105,14 Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage
Totaal 10.000 m²	1.051.430
Grondexploitatiekosten	Aantal Eenheid € / Eenheid Totaal
Bouwrijp maken	3.100 € 25,00 € 77.500
Infrastructuur	600 € 95,00 € 57.000
Water	700 € 30,00 € 21.000
Groen	700 € 15,00 € 10.500
Onvoorzien	10% % 166.000 € 16.600
Plankosten	5% % 182.600 € 9.130
VTU	20% % 182.600 € 36.520
Totaal	€ 228.250
Totaal per m ² roodkavel	€ 913.000
BTW over grondexploitatiekosten	21% % € 47.933
Totaal inclusief BTW	€ 276.183
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten	€ 1.327.613
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning	€ 3.834.582 inclusief BTW
	€ 3.835 per m ² woonoppervlakte
	€ 383.458 Per woning
Bouwkosten	1.275 exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten	30% over bouwkosten
Stichtingskosten woning	
Bouwkosten woning	€ 1.593.750 exclusief BTW
Bijkomende kosten	€ 478.125 exclusief BTW
Totaal	€ 2.071.875 exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijk.kosten	21% € 435.094
Totaal inclusief BTW	€ 2.506.969

Rijwoningen

245

24.2. Landschapskavel (281 m² GBO, kavel van 12.500 m²)

Landschapskavel - Landhuis	
Kaveloppervlakte	50.000
Roodkavel	6,0%
Infrastructuur	2,3%
Water	2,3%
Groen	81,5%
Roodkavel oppervlakte	3.000
FAR (maximaal)	0,5
Oppervlakte BVO (m ²)	1.500
Vormfactor	75%
Oppervlakte GBO (m ²)	1.125
Aantal woningen	4
Oppervlakte GBO per woning	281 gemiddeld
Grondprijs per m ²	€ 33,48 Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021
Exploitatiebijdrage per m ²	€ 3,77 Exploitatiebijdrage september 2021
Totaal per m²	€ 37,25 Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage
Totaal 50.000 m²	1.862.649
Per m² roodkavel	621
Per m² BVO	1.241,77
Grondexploitatiekosten	Aantal Eenheid € / Eenheid Totaal
Bouwrijp maken	4.150 € 25,00 € 103.750
Infrastructuur	1.150 € 95,00 € 109.250
Water	1.150 € 30,00 € 34.500
Groen	40.750 € 2,00 € 81.500
Onvoorzien	10% % 329.000 € 32.900
Plankosten	5% % 361.900 € 18.095
VTU	20% % 361.900 € 72.380
Totaal	€ 452.375
Totaal per m ² roodkavel	€ 151
BTW over grondexploitatiekosten	21% % € 94.999
Totaal inclusief BTW	€ 547.374
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten	€ 2.410.023
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m ² BVO	€ 803
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten landhuis	€ 5.949.273 inclusief BTW
	€ 1.487.318 per woning
	€ 5.288 per m ² GBO
Bouwkosten	€ 1.500 exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten	30% over bouwkosten
Stichtingskosten landhuis	
Bouwkosten landhuis	€ 2.250.000 exclusief BTW
Bijkomende kosten	€ 675.000 exclusief BTW
Totaal	€ 2.925.000 exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21% € 614.250
Totaal inclusief BTW	€ 3.539.250 inclusief BTW

Landschapskavel.



24.3. Landbouwkavel (218,75 m² GBO, kavel van 8.333 m²)

Landbouwkavel					
Kaveloppervlakte	50.000				
Roodkavel	7,0%				
Infrastructuur	1,9%				
Water	1,6%				
Groen	1,6%				
Roodkavel oppervlakte	3.500				
FAR (maximaal)	0,5				
Oppervlakte BVO (m²)	1.750				
Vormfactor	75%				
Oppervlakte GBO (m²)	1.313				
Aantal woningen	6				
Oppervlakte GBO per woning	218,75	gemiddeld			
Grondprijs per m²	€ 36,16	Marktwaaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021			
Exploitatiebijdrage per m²	€ 1,80	Exploitatiebijdrage september 2021			
Totaal per m²	€ 37,96	Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage			
Totaal 50.000 m²	1.897.866				
Per m² roodkavel	542				
Per m² BVO	1.084,49				
Grondexploitatiekosten	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Totaal	
Bouwrijp maken	4.450	€	25,00	€ 111.250	
Infrastructuur	950	€	95,00	€ 90.250	
Water	800	€	30,00	€ 24.000	
Groen	800	€	21,81	€ 17.448	
Onvoorzien	10%	%	242.948	€ 24.295	
Plankosten	5%	%	267.243	€ 13.362	
VTU	20%	%	267.243	€ 53.449	
Totaal				€ 334.054	
Totaal per m² roodkavel				€ 95	
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 70.151	
Totaal inclusief BTW				€ 404.206	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				€ 2.302.071	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 658	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woningen				€ 5.743.009 inclusief BTW	
				€ 957,168 per woning	
				€ 4.376 per m² GBO	
Stichtingskosten landhuis					
Bouwkosten landhuis		€	2.187.500	exclusief BTW	
Bijkomende kosten		€	656.250	exclusief BTW	
Totaal			€ 2.843.750	exclusief BTW	
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21%	€	597.188		
Totaal inclusief BTW			€ 3.440.938	inclusief BTW	

Landbouwkavel.

246

24.4. Bedrijvenkavel

Bedrijvenkavel					
Kaveloppervlakte	30.000				
Roodkavel	25%				
Infrastructuur	11%				
Water	2%				
Groen	7%				
Roodkavel oppervlakte	7.500				
FAR (maximaal)	0,5				
Oppervlakte BVO (m²)	3.750				
Vormfactor	95%				
Oppervlakte VVO (m²)	3.563				
Aankoopkosten grond	€ 17,79	Marktwaaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021			
Exploitatiebijdrage	€ 5,48	Exploitatiebijdrage september 2021			
Totaal	€ 23,27	Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage			
Totaal 30.000 m²	698.032				
Per m² roodkavel	93				
Per m² BVO	186,14				
Grondexploitatiekosten	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Totaal	
Bouwrijp maken	10.800	€	25,00	€ 270.000	
Infrastructuur	3.300	€	95,00	€ 313.500	
Water	600	€	30,00	€ 18.000	
Groen	2.100	€	15,00	€ 31.500	
Onvoorzien	10%	%	633.000	€ 63.300	
Plankosten	5%	%	696.300	€ 34.815	
VTU	20%	%	696.300	€ 139.260	
Totaal				€ 870.375	
Totaal per m² roodkavel				€ 116	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				€ 1.568.407	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 209	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten bedrijfsruimte				€ 4.631.250	
				€ 1.235 per m² BVO	
				€ 1.300 per m² VVO	
Stichtingskosten bedrijfsruimte					
Bouwkosten bedrijfsruimte		€	3.562.500	exclusief BTW	
Bijkomende kosten		€	1.068.750	exclusief BTW	
Totaal			€ 4.631.250	exclusief BTW	

Bedrijvenkavel.



24.5. Kantorenkavel

Kantorenkavel				
Kaveloppervlakte	15.000			
Roodkavel	25%			
Infrastructuur	11%			
Water	2%			
Groen	7%			
Roodkavel oppervlakte	3.750			
FAR (maximaal)	0,5			
Oppervlakte BVO (m²)	1.875			
Vormfactor	88%			
Oppervlakte VVO (m²)	1.650			
Aankoopkosten grond	€ 19,69	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021		
Exploitatiebijdrage	€ 5,96	Exploitatiebijdrage september 2021		
Totaal	€ 25,65	Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage		
Totaal 15.000 m²	384.780			
Per m² roodkavel	103			
Per m² BVO	205,22			
Grondexploitatiekosten	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Totaal
Bouwrijp maken	5.400	€	25,00	€ 135.000
Infrastructuur	1.650	€	95,00	€ 156.750
Water	300	€	30,00	€ 9.000
Groen	1.050	€	15,00	€ 15.750
Onvoorzien	10%	%	316.500	€ 31.650
Plankosten	5%	%	348.150	€ 17.408
VTU	20%	%	348.150	€ 69.630
Totaal				€ 435.188
Totaal per m² roodkavel				€ 116
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				€ 819.968
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 219
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten bedrijfsruimte				€ 4.049.655
				€ 2.160 per m² BVO
				€ 2.454 per m² VVO
		Bouwkosten	€ 1.325	exclusief BTW per m² BVO
		Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten
		Stichtingskosten kantoorruimte		
		Bouwkosten kantoorruimte	€ 2.484.375	exclusief BTW
		Bijkomende kosten	€ 745.313	exclusief BTW
		Totaal	€ 3.229.688	exclusief BTW

Kantorenkavel.

24.6. Voorzieningenkavel maatschappelijk

247

Maatschappelijke voorzieningen				
Kaveloppervlakte	16.000			
Roodkavel	25%			
Infrastructuur	11%			
Water	2%			
Groen	7%			
Roodkavel oppervlakte	4.000			
FAR (maximaal)	0,5			
Oppervlakte BVO (m²)	2.000			
Vormfactor	95%			
Oppervlakte VVO (m²)	1.900			
Aankoopkosten grond	€ 15,96	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2021		
Exploitatiebijdrage	€ 5,85	Exploitatiebijdrage september 2021		
Totaal	€ 21,81	Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage		
Totaal 16.000 m²	348.970			
Per m² roodkavel	87			
Per m² BVO	174,48			
Grondexploitatiekosten	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Totaal
Bouwrijp maken	5.760	€	25,00	€ 144.000
Infrastructuur	1.760	€	95,00	€ 167.200
Water	320	€	30,00	€ 9.600
Groen	1.120	€	15,00	€ 16.800
Onvoorzien	10%	%	337.600	€ 33.760
Plankosten	5%	%	371.360	€ 18.568
VTU	20%	%	371.360	€ 74.272
Totaal				€ 464.200
Totaal per m² roodkavel				€ 116
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				€ 813.170
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 203
BTW	21%	%		€ 170.766
Totaal inclusief BTW				€ 983.935
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten maatschappelijke voorzieningen				€ 5.388.335
				€ 2.694 per m² BVO
				€ 2.836 per m² VVO
		Bouwkosten	€ 1.400	exclusief BTW per m² BVO
		Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten
		Stichtingskosten maatschappelijk		
		Bouwkosten maatschappelijk voorziening	€ 2.800.000	exclusief BTW
		Bijkomende kosten	€ 840.000	exclusief BTW
		Totaal	€ 3.640.000	exclusief BTW
		BTW	21%	764.400
		Totaal inclusief BTW		4.404.400

Voorzieningen maatschappelijk.



25. Marktwaaarde en ondertekening

De marktwaaarde van de rijksgroonden en eigendommen gemeente Almere die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold, per waardepeildatum 1 september 2021 bedraagt:

Kaveltype	Waaarde per m ²	
Standaardkavel	€	105,14
Landbouwkavel	€	37,96
Landschapskavel	€	37,25
Bedrijvenkavel	€	23,27
Kantorenkavel	€	25,65
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€	21,81
Voorzieningenkavel commercieel	€	66,37
Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt	€	168,11
Voorzieningenkavel commercieel - overige voorzieningen	€	32,45
Totaal generiek (gewogen gemiddeld)	€	71,33

Getaxeerde waarden.

Gehanteerde bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde (bijzondere) uitgangspunten.

Onderbouwing waardeoordeel

De onderbouwing van het waardeoordeel, inclusief referentieobjecten (indien beschikbaar), is te vinden in voorgaande hoofdstukken van dit taxatierapport.

Waarden zijn niet gecorrigeerd met verschuldigde exploitatiebijdragen

Bovengenoemde waarden zijn, op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever, niet gecorrigeerd met de aan de gemeente Almere verschuldigde exploitatiebijdragen. De exploitatiebijdragen zullen eind 2021 door de gemeente Almere worden vastgesteld. De genoemde waarden zijn thans nog inclusief de verschuldigde exploitatiebijdragen. Bovengenoemde bedragen dienen te worden verminderd met de nieuw vast te stellen exploitatiebijdrage.

Bijzondere status BTW

Gelet op de bijzondere fiscale status ten aanzien van omzetbelasting (BTW) in het plangebied¹⁵, is in beginsel bij ongeroerde grond sprake van een BTW vrijgestelde levering.

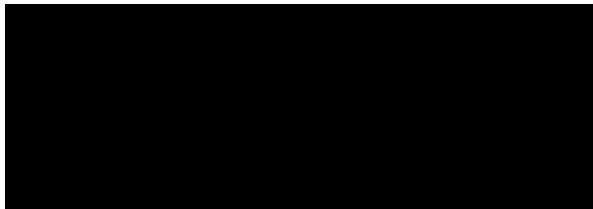
¹⁵ opgenomen in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968



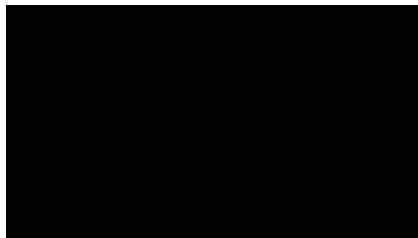
Ondertekening

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 30 november 2021.

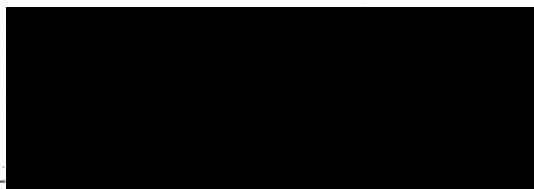
Handtekening taxateurs



RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed



RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed



Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

Bijlagenboek behorende bij het

TAXATIERAPPORT

Hertaxatie gronden 1e fase Oosterwold te Almere

Opdrachtgever: Gebiedsorganisatie Oosterwold
Datum: 30 november 2021
Kenmerk: 101763/DEF/1.0
Status: Definitief

Taxateurs:  MSc MRICS RT REV RM
 MSc MRICS RT REV
 MSc RT

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



RICS



Valuation & Consultancy

BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl / www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01



Opdrachtbevestiging

Aan**Gebiedsorganisatie Oosterwold**

T.a.v. [REDACTED]
Postbus 200
1300 AE ALMERE
Per e-mail: [REDACTED]@almere.nl

Kenmerk: 101763/OFF/2.0

Contactpersoon: [REDACTED]
MSc MRICS RT REV
E-mail: [REDACTED]@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - [REDACTED]

Datum: 20 juli 2021

Offerte: Hertaxatie gronden eerste fase Almere Oosterwold

Geachte [REDACTED], beste [REDACTED]

Naar aanleiding van het verzoek per e-mail van 13 juli 2021 van de [REDACTED], ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde hertaxatie van de gronden in de eerste fase Oosterwold in de gemeenten Almere en Zeewolde. Het betreft hier de gronden die in het bezit zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Het project Oosterwold

Oosterwold ligt in het landelijke gebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, ten zuidoosten van Almere. Het gebied omvat een oppervlakte van circa 4.300 hectare. De Rijksweg A27 loopt door het gebied heen. In Oosterwold is ruimte voor 15.000 nieuwe woningen en vele bedrijven en voorzieningen, terwijl het gebied zijn groene en agrarische karakter behoudt en organisch verder ontwikkelt. De gebiedsontwikkeling van Oosterwold is volop op gang gekomen. Dit gebeurt door toepassing van een in Nederland unieke methode van organische gebiedsontwikkeling waarbij er door initiatiefnemers (veelal eindgebruikers) bouwgrond wordt gekocht die zelfbouw-en woonrijp dient te worden gemaakt. Daarbij zijn tevens specifieke spelregels van toepassing waarbij er naast de ontwikkeling van vastgoed ook in landschap en/of landbouw moet worden geïnvesteerd.

Vanuit het gedachtegoed van Oosterwold is de overheid niet sturend in wat er ontwikkeld wordt, maar wil men juist de creativiteit bij de initiatiefnemers laten. Hiervoor is een systematiek ontwikkeld waarbij er vanuit drie basis kaveltypen (standaard, landbouw en landschapskavel) de ontwikkeling wordt opgepakt. Hierbij is een uitsplitsing gemaakt in programmatische segmentering. Informatie over de ontwikkeling van Oosterwold is beschikbaar op de projectsite, www.maakoosterwold.nl.

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

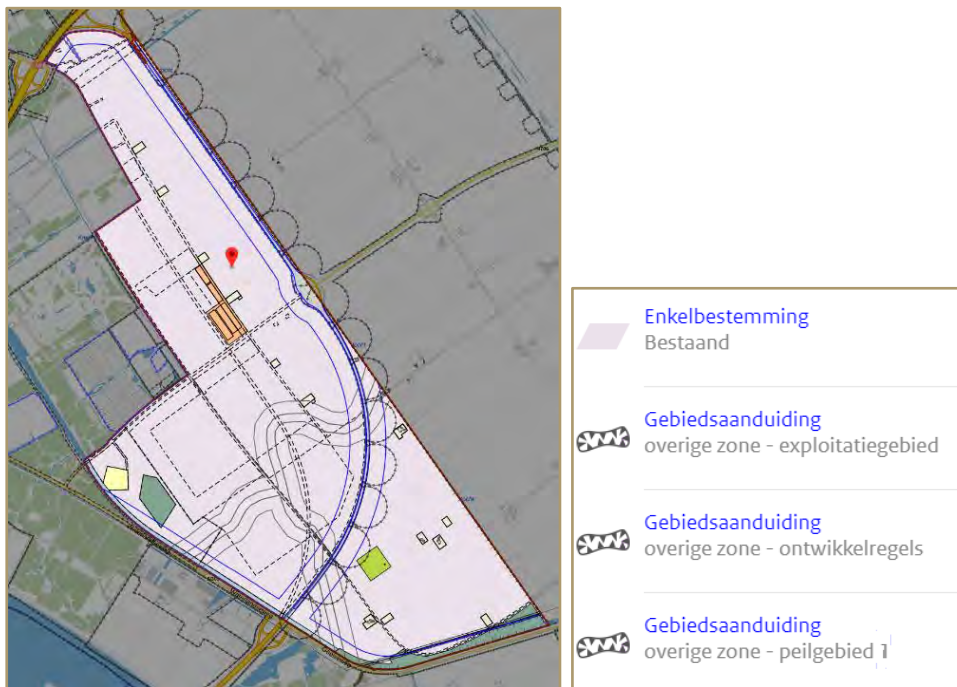
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Plangebied Oosterwold

Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het “Chw bestemmingsplan Oosterwold” vastgesteld (d.d. 29-09-2016). In dit bestemmingplan zijn ontwikkelregels voor het gebied opgenomen. Inmiddels is er een ontwerp “Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e deel herziening” d.d. 02-07-2021.



Chw bestemmingsplan ontwerp, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Samenwerking Rijksvastgoedbedrijf en gemeenten Almere en Zeewolde

De gemeente Almere, de gemeente Zeewolde en het Rijk maakten in 2014 in de ‘Samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden Oosterwold’ afspraken over de gronden, waarbij de gronden van het Rijk worden ingebracht om Oosterwold te gaan ontwikkelen. Na het besluit om de gebiedsontwikkeling Oosterwold voort te zetten op basis van een evaluatie in 2016, is door partijen een allonge op de samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarbij ook de gronden van de gemeente Almere zijn toegevoegd aan de voorraad gronden. De provincie Flevoland en het Waterschap zijn partners in de ontwikkeling.

De gronden die door Rijksvastgoedbedrijf worden ingebracht worden in de ontwikkeling van Oosterwold via een a-b-b-c constructie via de gemeente Almere aan de initiatiefnemers geleverd.



Vraagstelling hertaxatie

Er zijn reeds meerdere rapporten uitgebracht, met waardepeildata van 1 september 2015, 1 september 2018, 1 september 2019 en waarvan het laatste taxatierapport (hertaxatie) dateert van 24 september 2020 (101221/DEF/1.0), waardepeildatum 1 september 2020.

U vraagt ons om een offerte uit te brengen voor een hertaxatie van de gronden Oosterwold met waardepeildatum 1 september 2021.

Hierbij vraagt u ons het volgende aan te passen (ten opzichte van de eerder uitgevoerde taxaties):

- Voor sociale huurwoningen wordt een aparte prijscategorie gemaakt;
- De dure woonboerderij als woningtype wordt geschrapt uit het fictieve programma;
- De FAR voor alle woningentypologieën wordt vooraf gecorrigeerd naar 0,5.

Daarnaast wenst u inzicht te krijgen in de ruwebouwgrondwaarde van een bedrijfswoning bij een Standaardkavel Bedrijven.

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateur;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVt;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De hertaxatie wordt uitgevoerd door:

■■■■■■■■■■ MSc MRICS RT REV RM:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, Wonen en WOZ, onder nummer: ■■■■■■■■■■;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer ■■■■■■■■■■.
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);



- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer [REDACTED];
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer [REDACTED], vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Ingeschreven in het VastgoedCert in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen, onder nummer [REDACTED].

en

[REDACTED] MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer [REDACTED];
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer [REDACTED];
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer [REDACTED];
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer [REDACTED], vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

[REDACTED] MSc RT:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer [REDACTED];
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business.

Taxateurs zijn werkzaam bij BaseValue B.V. Omdat er sprake is van (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd, is een plausibiliteitsverklaring niet verplicht.

Het team wordt verder aangevuld met [REDACTED], taxatie assistente.

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2020. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.



- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever

Bedrijfsnaam	Gebiedsorganisatie Oosterwold
Contactpersoon	mevrouw [REDACTED]
Telefoonnummer	14 036 en 06 - [REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]@almere.nl

Andere beoogde gebruiker

Bedrijfsnaam	Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon	De heren [REDACTED] en [REDACTED]
Telefoonnummer	088 - 115 80 53 / 06 - [REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]@Rijksoverheid.nl / [REDACTED]@rijksoverheid.nl

Andere beoogde gebruiker

Bedrijfsnaam	Gemeente Almere
Contactpersoon	De heer [REDACTED]
Telefoonnummer	14 036
E-mailadres	[REDACTED]@almere.nl

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer

Contactpersoon	de heer [REDACTED]
Telefoonnummer	06 - [REDACTED] / 085 - 40 00 171
E-mailadres	[REDACTED]@basevalue.nl / info@basevalue.nl



Begeleidingscommissie

Vanuit de opdrachtgever wordt een begeleidingscommissie voor de taxatie samengesteld. De begeleidingscommissie wordt in meerdere bijeenkomsten meegenomen in de methodiek en voortgang van de taxatie Oosterwold.

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een hertaxatie. Dit houdt in dat op basis van voorgaande taxatie een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVt en de IVS daar aan stellen.

De waardering van de Rijksgronden Oosterwold heeft in het verleden plaatsgevonden. Het gaat om het rapport van 31 december 2015, met waardepeildatum 11 september 2015, opgesteld door de heren [REDACTED] en [REDACTED] (destijds consultant), allen in 2015 werkzaam bij Fakton (Valuation) te Rotterdam. Sinds 1 januari 2017 zijn zij alle drie werkzaam bij BaseValue BV. De taxatie uit 2015 zag toe op alle Rijksgronden in het plangebied Oosterwold, met een totaaloppervlakte van 3.646 hectare. Als onderdeel van de taxatie van de Rijksgronden Oosterwold in 2015 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van agrarische gronden bij voortzetting van het agrarisch gebruik (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwold getaxeerd. BaseValue heeft per waardepeildatum 1 september 2018 de marktwaarde van de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold en in eigendom zijn van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere vastgesteld. Kortheidshalve wordt verwezen naar het rapport van 5 februari 2019 met kenmerk 100532/DEF/1.0. De waardepeildatum was 1 september 2018. Als onderdeel van de taxatie van de Rijksgronden Oosterwold in 2018 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van agrarische gronden bij voortzetting van het agrarisch gebruik (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwold getaxeerd. Voorts hebben taxateurs [REDACTED] MSc MRICS RT RM REV en [REDACTED] MSc MRICS RT REV de gronden in opdracht van de gebiedsorganisatie Oosterwold in 2019 en 2020. Hiervoor verwijzen wij u naar de onderstaande rapportages 'Hertaxatie Oosterwold te Almere':

- 13 december 2019 met kenmerk 100907/DEF/1.0, waardepeildatum 1 september 2019.
- 24 september 2020 met kenmerk 101221/DEF/1.0, waardepeildatum 1 september 2020.

Leyten & Van der Linde was ook bij deze taxatie betrokken voor het taxeren van de agrarische waarde van de gronden.

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de waardering van de gronden (in huidige staat) in de eerste fase van het gebied Oosterwold, gemeente Almere.



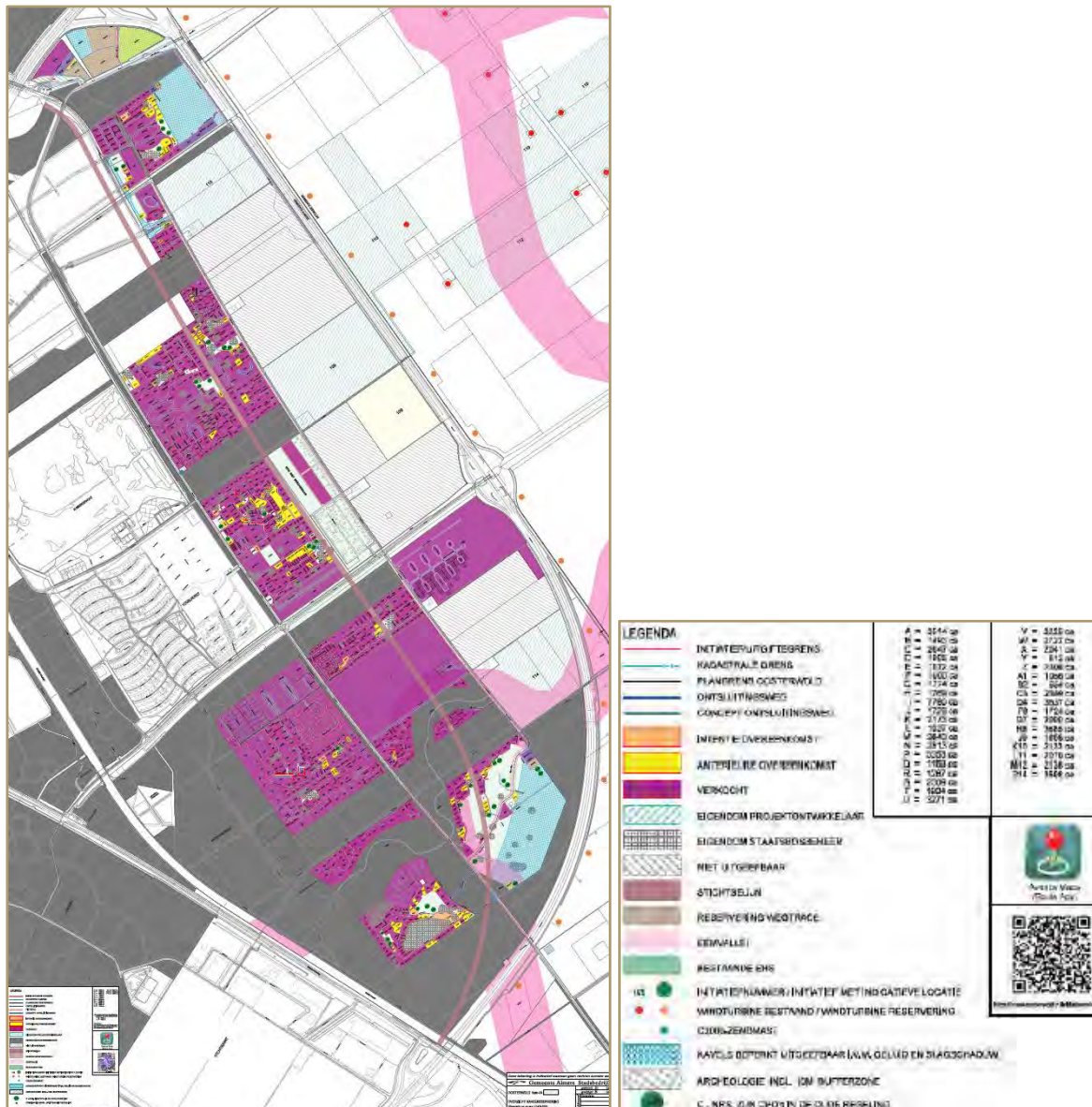
Straatnaam	Goudplevierweg, Kievitsweg, Paradijsvogelweg, Prielvogelweg, Tureluurweg, Gruttoweg, Kathedralenpad, Vogelweg, Oeverwalweg, Reimslaan, Vrije Vogellaan, Zonnelaan, Platoweg, Buitenplaats Oosterwold, Hannah Arendtweg, Ubuntulaan, Rumilaan, Emmanuel Levinalaan, Emile Durkheimweg, Norbert Eliasweg, Max Weberweg, Rachel Carsonhof, Eugene Odumhof, Arthun Tansleyweg, Baron van Keverbergweg, Vogelakker, Voorstenhof, Auguste Comteweg, Zeebodemkolonistenweg, Goethelaan, Friedrich Schillerhof, Karl Maxweg, Gerald Pearsonlaan, Spinozalaan, Sakuralaan, David Humeweg, Simone de Beauvoirstraat, Arete van Cyrenelaan, Zuiderzeestraat, Witte Dennenhof, Copernicusstraat, Edmund Hillarystraat, Galileo Galileistraat, Dapperweg, Het Wold, Isaac Newtonstraat, John Daltonstraat, Senecalaan, James Wattweg, Aristotelesstraat, Michael Faradaystraat, Archimedesstraat, Nikola Teslastraat, Senecalaan, Frederik van Eedenweg, Marry Ritter Beardweg, William Turnerstraat, Ellen Willmottstraat, Henry Shawstraat en De Horizon
Postcode	1349
Plaats	Almere
Bijzonderheden/objectafbakening	Het betreffen enkel de Rijksgronden en de gronden in eigendom bij de gemeente Almere. Deze gronden zijn gelegen ten westen van de Rijksweg A27. Daarnaast maken de gronden in de Eemvallei onderdeel uit van het getaxeerde. De (resterende) gronden in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Almere hebben een oppervlakte van circa 252 hectare (resterend oppervlakte c.q. beschikbare gronden in de eerste fase van de pilotfase). Het gedeelte van de Eemvallei, gelegen aan de andere zijde van de A27, maakt <u>geen</u> deel uit van het getaxeerde.

Kadastrale informatie

De gronden die in de eigendommenkaart met een oranje kleur zijn aangeduid, zijn in eigendom van De Staat. De overige gronden zijn in eigendom bij de gemeente Almere, gemeente Zeewolde, provincie Flevoland, Staatsbosbeheer, het Waterschap Zuiderzeeland, woningcorporaties, particulieren en bedrijven en verenigingen. De taxatie focust zich op de gronden in eigendom bij De Staat en de gemeente Almere aan de westzijde van de rijksweg A27 en de gronden die deel uitmaken van de Eemvallei.



101763/OFF/2.0



Initiatievenkaart 12 juli 2021, bron: maakoosterwold.nl

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object

Huidig gebruik

Agrarische cultuurgronden

Beoogd gebruik

Ontwikkelgebied Oosterwold

Bijzonderheden

Ontwikkelregels Oosterwold op grond van het "Chw bestemmingsplan Oosterwold" en ontwerp "chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e deel herziening", d.d. 02-07-2021. Het herziene bestemmingsplan vormt de basis voor de taxatie.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de marktwaarde.



Marktwaaarde zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1 is:

*'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting 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

Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is 1 september 2021.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur het object ter plaatse volledig bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Lijst kadastrale percelen	Opdrachtgever
Beschikbaarheid en uitgifte gronden (ha)	Opdrachtgever
Door RVB ten behoeve van de pilot ter beschikking gestelde pachtgronden	Opdrachtgever
Nota Grondprijsbeleid 2021 van de gemeente Almere	Opdrachtgever
Herziene (ontwerp) bestemmingsplan	Opdrachtgever
Overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk

¹ Gebaseerd op RICS Red Book januari 2020 (Nederlandse vertaling).



anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Wij schatten de waarde van de gronden in eigendom van de gemeente Almere en het Rijkvastgoedbedrijf in het plangebied Oosterwold, specifiek de gronden ten westen van de Rijksweg A27 en de gronden die deel uitmaken van de Eemvallei, in huidige staat, waarbij wij de grondopbrengsten van het totale programma van circa 4.575 woningen, bedrijfsruimte, kantoren, winkels en voorzieningen niet in de tijd uifaseren, zoals te doen gebruikelijk is bij langjarige grondexploitaties.
- De gemeente Almere verhaalt kosten voor binnenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en plankosten via de exploitatiebijdrage. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst. In deze taxatie is, op verzoek van opdrachtgever, de exploitatiebijdrage buiten beschouwing gelaten. De exploitatiebijdragen zullen door opdrachtgever worden geactualiseerd. Opdrachtgever zal na het afronden van de taxatie de gepresenteerde waarden verminderen met de actualiseerde exploitatiebijdragen. De 'marktwaaarde' (na aftrek van de exploitatiebijdrage) wordt daarmee afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- De verharding mag ook op de roodkavel worden gerealiseerd. Is bijvoorbeeld sprake van gestapelde bouw, dan is het bebouwde footprint op de roodkavel beperkt en is op het roodkavel voldoende ruimte om verharding te realiseren. In de taxatie gaan wij er vanuit dat de verharding



niet op de roodkavel wordt gerealiseerd. Voor de gronden waarop verharding wordt gerealiseerd, wordt door taxateurs uitgegaan van opbrengsten voor bouwrijpe grond van € 0,- per m² perceel (uitgangspunt is € 1,- kosten koper de massa). Wanneer de verharding op de roodkavel wordt gerealiseerd, kunnen de overige gronden worden aangewend voor stadslandbouw.

- Gelet op de verschillende vrijheidsgraden in Oosterwold en de verschillende locaties binnen het gebied, is het niet mogelijk één berekening te maken die voor elk perceel of kaveltypen geldt. Deze taxatie is daarom normatief van aard. Daarbij wordt aangesloten bij de methodiek die RoyalHaskoningDHV in de rapportage 'Taxatierapport gronden Oosterwold - een verkennende analyse van de grondwaarden in Oosterwold' van oktober 2013 hanteerde. Deze methodiek is ook toegepast in de taxatie door Fakton Valuation met kenmerk 102350/R33/1.0 d.d. 31 december 2015. In het gebied Oosterwold zien wij dat veel kavels door middel van particulier opdrachtgeverschap (PO) gerealiseerd worden. Uit analyse van de uitgiftetransacties van bouwrijpe grond ten behoeve van kavels voor particulier opdrachtgeverschap zien wij hogere grondwaarden voor bouwrijpe gronden. In deze taxatie is rekening gehouden met een mix van woningtypen in de segmenten sociaal / goedkoop, middenduur en duur. In overleg met opdrachtgever is er uitdrukkelijk voor gekozen deze methodiek bij de taxatie van de gronden in Oosterwold opnieuw toe te passen.
- In het plangebied is een bijzonder BTW regime van toepassing. De inspecteur van de Belastingdienst heeft naar zeggen van opdrachtgever bevestigd dat voor de levering van de gronden van het Rijksvastgoedbedrijf aan de gemeente Almere een beroep kan worden gedaan op de goedkeuring die is opgenomen in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968. Dit betekent dat er dus geen sprake is van 21% BTW heffing op de kavelprijs in Oosterwold, wanneer de gronden ongeroerd zijn bij levering aan de eindconsument. Uitgangspunt is dat de getaxeerde gronden bij levering ongeroerd zijn waardoor de gronden vrijgesteld van BTW geleverd kunnen worden.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling, de ontwikkelprincipes en de uniciteit van Oosterwold.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd. De zuiver agrarische waarde wordt door Leyten & Van der Linde bepaald.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.



Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

Conformiteit met IVS en NRV

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2020 gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2020 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

- a) Benoeming en status van de taxateur(s);
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- c) Doel van de taxatie;
- d) Onderwerp van de taxatie;
- e) Basis van waarde;
- f) Taxatiedatum;
- g) Omvang van de onderzoeken;
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
- n) Datum van het taxatierapport;



- o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
- p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

Planning

Wij kunnen de taxatie per augustus 2021 ter hand nemen. Wanneer alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij eind oktober 2021 het volledige concept taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste/indicatieve vergoeding van € [REDACTED], - **exclusief BTW en doch inclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

De kosten van Leyten & Van der Linden voor de taxatie van de agrarische grondwaarde zijn hierin inbegrepen.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een aantal (circa drie) besprekingen bij u op kantoor en een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € [REDACTED], - exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Facturatie en betaling

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

Indien u akkoord bent met deze offerte, ontvangen wij graag van u de benodigde facturatiegegevens.

Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Vertrouwelijkheid

Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVt, NVM, RICS, DOBS, LRGD of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.



Geheimhouding

Ten tijde van de hertaxatie van de gronden en daarna geldt een geheimhoudingsplicht tot het moment dat de gemeenschappelijke regeling Oosterwold de bekendmaking doet dat de nieuwe grondprijzen worden gehanteerd. Ook het zelfstandige feit dat er een hertaxatie wordt gedaan, mag niet in de openbaarheid komen. Alle projectleden zullen de geheimhoudingsverplichting in acht nemen. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring.

Algemene inkoopvoorwaarden Gemeente Almere

De algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Almere zijn op deze offerte van toepassing.

Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de RICS-richtlijnen. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform de RICS Red Book. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. november 2016.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte/opdrachtbevestiging worden vermeld. De beroepsverenigingen NRV, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte/opdrachtbevestiging is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

Algemene Voorwaarden (intern)

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juli 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juli 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.



BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijk vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

Voor akkoord d.d.
Gebiedsorganisatie Oosterwold

██████████
Directeur

██████████

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juli 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)



Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

1. Definities

Diensten: alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

BaseValue B.V.: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruiker(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

2. Toepasselijkheid

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

3. Totstandkoming van Overeenkomsten

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffeerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.



4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst

- 4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.
- 4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

5. Prijzen

- 5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.
- 5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

6. Betaling

- 6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.
- 6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

- 6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.
- 6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.
- 6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).
- 6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.
- 6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

7. Uitvoering van Overeenkomst

- 7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.
- 7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te



bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

- 7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.
- 7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.
- 7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.
- 7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.
- 7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever

- 8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de

opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

- 8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

9. Reclamé

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

10. Intellectuele eigendomsrechten

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is



overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

- 10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
- op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

- 10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

- 10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

- 10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar

rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

- 10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

11. Overmacht

- 11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

- 11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

12. Aansprakelijkheid en exonatie

- 12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.
- 12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen



- of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.
- 12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.
- 12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.
- 13. Beperking van aansprakelijkheid**
- De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.
- 14. Toeleveranciers**
- 14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.
- 15. Beëindiging**
- 15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.
- 15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.
- 15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
 - de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
 - één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.
- 15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij



BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

- a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
- b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
- c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

16. Afwikkeling Overeenkomst

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming

voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

17. Volledige Overeenkomst

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitspraken en gedragingen van partijen.

18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

19. Klachtenprocedure

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

- a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken:
Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommekeer te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.



b. Schriftelijk uw klacht indienen:

Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.
T.a.v. Compliance
Mulligenweg 52
8096 RB Oldebroek
Nederland
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:

Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld. Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie. Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:

Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft

klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290
3501 DG UTRECHT
Nederland
T 030-2343222
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:

Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

20. Ethiek

- 21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.
- 21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.

WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.

Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

██████████ is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.

Zij is bereikbaar via ██████████@basevalue.nl.

Persoonsgegevens die wij verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt. Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken

Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming

BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zaken die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 e info@BaseValue.nl i www.BaseValue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens

BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden

BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021



Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.



Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object 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.

Uitgangspunten

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.

Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

**Theoretische huur**

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Energielabel

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, postal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

**Waardepeildatum**

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

EVS

European Valuation Standards 2016.

GBO

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²

Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m² en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

HABU

Highest And Best Use.

IVS

International Valuation Standards 2013.

IVSC

International Valuation Standards Committee.

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA

The European Group of Valuers Association.



Locatiefoto's



























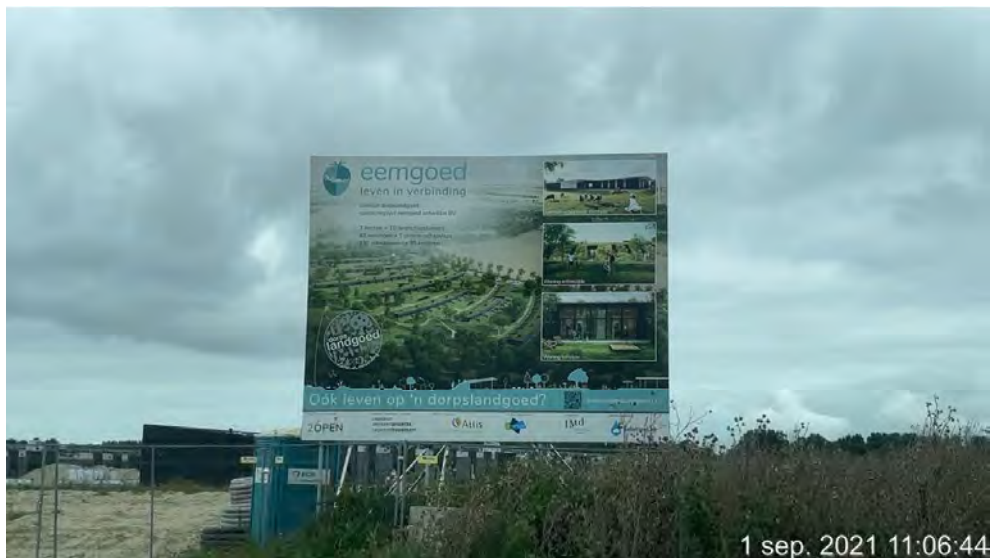




























Bestemmingsplangegevens

Plannaam: Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening **Datum afdruk:** 2021-07-27

Naam overheid: gemeente Almere

IMRO-versie: IMRO2012

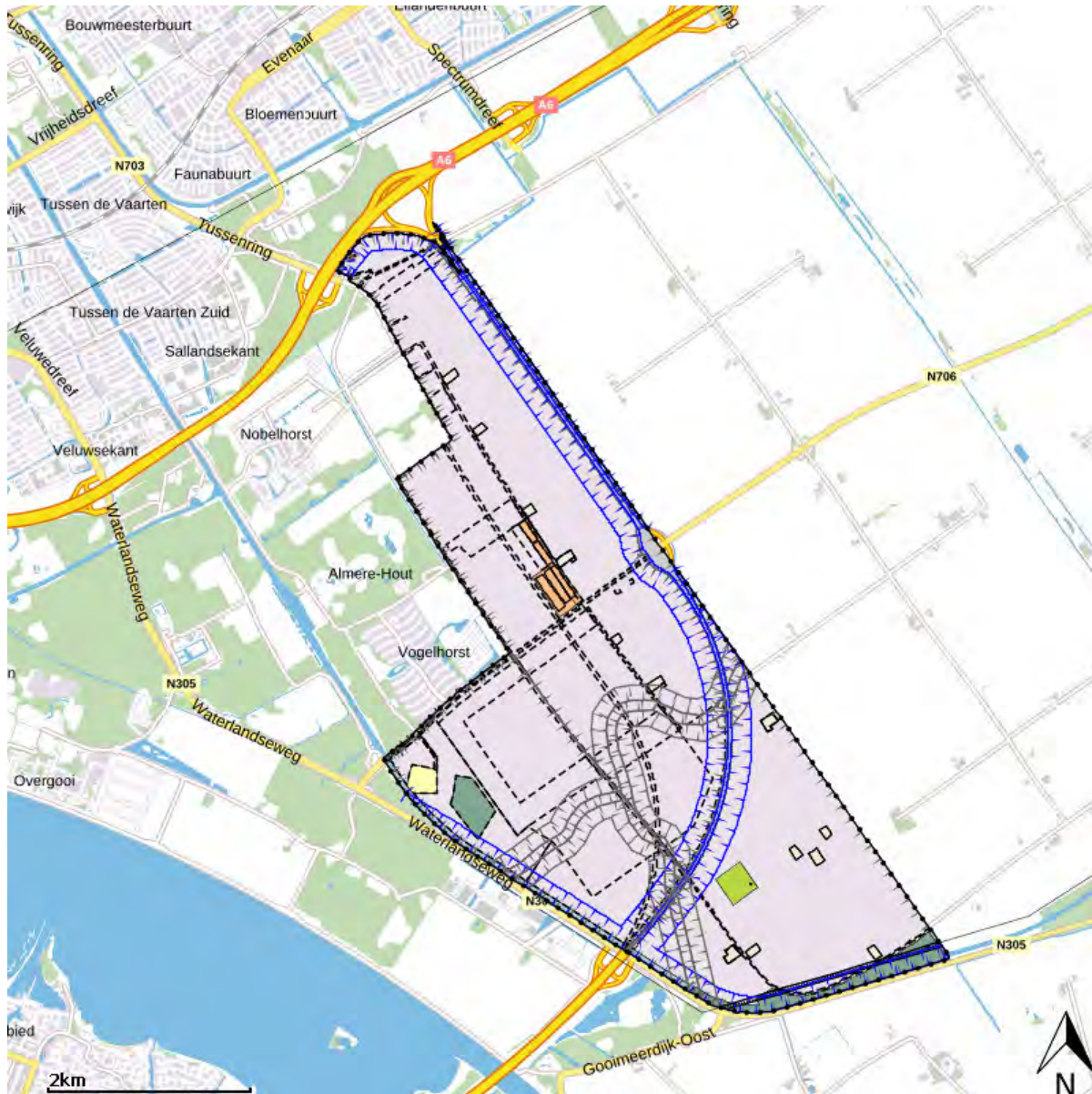
Type plan: Chw bestemmingsplan

Plan datum: 2021-07-02

Planidn: NL.IMRO.0034.OP5alg03-on01

Planstatus: ontwerp

Dossierstatus: in voorbereiding



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

 agrarisch
 agrarisch met waarden
 bedrijf
 bedrijventerrein
 bos
 centrum
 cultuur en ontspanning
 detailhandel
 dienstverlening
 gemengd
 groen
 horeca
 kantoor
 maatschappelijk
 natuur
 overig
 recreatie
 sport
 tuin
 verkeer
 water
 wonen
 woongebied

Dubbelbestemmingen

 waterstaat
 leiding
 waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone
 luchtvaartverkeerzone
 vrijwaringszone
 milieuzone
 veiligheidszone
 wetgevingzone
 reconstructiewetzone
 overige zone

Aanduidingen

 bouwaanduiding
 functieaanduiding
 lettertekenaanduiding
 maatvoering

Figuren

 as van de weg
 dwarsprofiel
 gevellijn
 hartlijn leiding
 relatie
 figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

 besluitgebied
 besluitvlak
 besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied



Taxatierrapport Leyten & Van der Linden Rentmeester en Makelaardij

Taxatierapport

Afgeleid van het NVM model Landelijk en Agrarisch Vastgoed, versie 2018



Plangebied Oosterwold

Object:
Waardepeildatum:
Taxateur:

Rijks – Almere gronden Oosterwold
1 september 2021



Samenvatting taxatierapport

Naam opdrachtgever:	BaseValue B.V.
Contactpersoon:	Dhr. [REDACTED]
Waardepeildatum:	1 september 2021
Korte objectomschrijving:	Percelen (cultuur)grond in eigendom van De Staat en de gemeente Almere aan de westzijde van de rijksweg A 27. De gronden hebben een oppervlakte van ca. 420 ha.
Adres:	Wulpweg, Kievitsweg, Ibisweg, Paradijsvogel, Tureluurweg, Kluutweg, Gruttoweg, Vogelweg en Houtsnipperpad. Postcode 1349 en 3897
Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:	Het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.
Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op:	Marktwaarde € 150.000,- per hectare (Kosten Koper)
Zegge:	Éénhonderd vijftigduizend euro

Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	4
	Opdrachtgever	4
	Taxateur	4
	Waardepeildatum en andere relevante data	4
B.	Doel van de taxatie / te taxeren belang	5
	Onderwerp van de taxatie	5
	Doel van de taxatie	5
C.	Verklaringen taxateur	7
D.	Juridische status van het object	9
	Privaatrechtelijke aspecten	9
	Publiekrechtelijke aspecten	10
	Milieuzaken en vergunningen	11
	Fiscale aspecten	12
E.	Omschrijving gebruik en omgeving	13
F.	Technische omschrijving	14
	Object	14
	Rechten en overige componenten	14
G.	Onderbouwing van de waarde	15
	Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken	15
	Beoordeling	15
	SWOT-analyse	16
	Referenties	16
	Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object t.o.v. referenties	16
	Back-testing	16
	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HABU)	16
	Nadere toelichting	17
	<i>Prijzen van bouwland en grasland</i>	18
	<i>Grondmobiliteit</i>	19
	<i>Overzicht</i>	19
H.	Conceptrapportage	21
I.	Overige mededelingen	21
J.	Datering en ondertekening	21
K.	Bijlagen	22

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: BaseValue B.V.
Contactpersoon: [REDACTED]
Adres opdrachtgever: [REDACTED]
Opdracht mede verstrekt door: Niet van toepassing

Taxateur

Naam taxateur: De heer [REDACTED]
Werkzaam bij en handelend namens: Leyten & Van der Linde, Rentmeester en Makelaardij B.V.
De Oude IJssel 11A
8253 PV Dronten
NVM
Lid van beroeps- of branchevereniging: [REDACTED]
Lidnummer: [REDACTED]
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer: [REDACTED]
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.
Taxateur is REV-gecertificeerd: Ja. Het certificaatnummer is [REDACTED] en is geldig tot [REDACTED]
Specialisatie/deskundigheid taxateur: Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van agrarische bedrijven, overige bedrijven en vrijstaande woningen in het landelijk gebied.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: 20 juli 2021
Datum opname en inspectie: Taxateur heeft de onroerende zaak op **6 september 2021** bezocht en geïnspecteerd.
De opdrachtgever heeft:
☒ Volledige inspectie toegestaan.
☐ De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan.
De volgende inspectie heeft niet plaats kunnen vinden om de volgende reden.

Waardepeildatum: 1 september 2021
Datum concept taxatierapport: 9 september 2021
Datum taxatierapport: 11 oktober 2021

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:	Percelen (cultuur)grond in eigendom van De Staat en de gemeente Almere aan de westzijde van de rijksweg A 27.
Adres:	De gronden hebben een oppervlakte van ca. 420 ha. Wulpweg, Kievitsweg, Ibisweg, Paradijsvogel, Tureluurweg, Kluutweg, Gruttoweg, Vogelweg en Houtsnipperpad.
Type object:	Postcode 1349 en 3897 Percelen (cultuur)grond

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:	Het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.
Onder marktwaarde wordt verstaan:	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.
Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeerd op: Zegge:	Marktwaarde € 150.000 per hectare één honderd vijftigduizend euro
Deze taxatie betreft een:	hertaxatie
Bijzondere uitgangspunten & bepalingen:	Bijzonder uitgangspunt is marktwaarde bij voortgezet agrarisch gebruik van percelen cultuurgrond, met een minimale oppervlakte van 5 ha. Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.
Uitgangspunten:	Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan: ☒ Voortgezet agrarisch gebruik, vrij van huur, pacht of enig ander gebruik. ☒ Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn; ☒ De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;

- ☒ In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- ☒ Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal 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 van de gebouwen en/of de technische installaties.
Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- ☒ Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water- en elektra-aansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- ☒ ~~De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;~~
- ☒ Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- ☒ De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- ☒ Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Disclaimer: De professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties worden in de regel beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.



C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

Opdrachtbrief:

Taxateur hanteert het normblad taxatierapport
Landelijk en Agrarisch Vastgoed:

Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. In het kader van deze taxatie heeft de opdrachtgever een opdrachtbrief getekend. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

☒ Ja
☐ Nee, toelichting:

Taxateur verklaart verder dat hij:

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- Werkzaamheden verricht voor Leyten & Van der Linde, Rentmeester en Makelaardij en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- Niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- **Wel** eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. Indien wel, licht dan toe. In 2018, 2019 en 2020 heeft taxateur dezelfde onroerende zaken getaxeerd met hetzelfde doel.
- Niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- Dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- Kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- De taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- De taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) en praktijkhandleiding Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVT;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM en het NRVT;
- De werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVM;
- Tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

Taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit en/of Corona-crisis;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

Opdrachtgever heeft volledige inspectie (intern/extern) toegestaan. De inspectie is door taxateur zelf verricht

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.



D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

- ☐ Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn: Vul in wat de verschillen zijn.
- ☒ Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- | | |
|---|---|
| - Akte van levering | Ja, van een aantal belang zijde percelen. |
| - Kadastraal plan | Ja, vanwege de omvang als bijlage opgenomen |
| - Kadastraal uittreksel | nee |
| - Basisregistratie Adressen en Gebouwen | nee |
| - Overig | N.v.t. |

2. Kadastrale omschrijving object

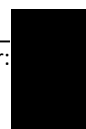
Gemeente	Secties	Nummer	Grootte	Zakelijk recht
Almere	A en C	Zie bijlage III		eigendom
Totaal			Ca. 420 ha, zie bijlage III	

Eigenaar: De Staat en de Gemeente Almere

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd: | Geen bijzonderheden, dit is een aanname. |
| b. | Gebruiksbepalingen: | Agrarisch gebruik grond |
| c. | T.a.v. het recht van erfpacht/opstal: | N.v.t. |
| d. | T.a.v. het recht van vruchtgebruik: | N.v.t. |
| e. | Pacht: | In deze taxatie niet van toepassing. Getaxeerde wordt als volledig eigendom, vrij van huur, pacht en/of gebruik gewaardeerd. |
| f. | Huur: | N.v.t. |



Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☐ Provincie
- ☐ Gemeente
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket
- ☒ Overig, Geoweb NVM

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Vigerend is Chw bestemmingsplan Oosterwold, onherroepelijk vastgesteld d.d. 29 september 2016.
Ontwerp bestemmingsplan heeft formeel geen status



Het huidige gebruik is in overeenstemming:

- Plannaam
- Planstatus
- Vaststellingsdatum
- Naam overheid
- IMRO versie

Het huidige gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan
Chw bestemmingsplan Oosterwold
Onherroepelijk
29 september 2016
Gemeente Almere
IMRO2012

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis, acht taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen: In de taxatieopdracht wordt aangegeven de gronden te waarderen als zijnde agrarische gronden, vrij van bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen.
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: Plangebied Oosterwold en Eemvallei, maar deze zijn buiten de waardering gehouden, conform de taxatieopdracht.

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (of een voorstel daartoe)

☐ Ja

☒ Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

Is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- Als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet ☐ Ja ☒ Nee
- Tot beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) ☐ Ja ☒ Nee
- Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument ☐ Ja ☒ Nee

Milieuzaken en vergunningen

1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

- Milieuvergunning voor het houden van: Niet van toepassing, buiten beschouwing gelaten.
- Datum afgifte: Niet van toepassing, buiten beschouwing gelaten
- NB-vergunning: Niet van toepassing, buiten beschouwing gelaten

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster ☐ Ja ☒ Nee
- Gebruiker/eigenaar ☐ Ja ☒ Nee, Grondgebruikers niet geraadpleegd.
- Gemeentelijke/provinciale inventarisatielijst ☐ Ja ☒ Nee
- Bodemrapport ☐ Ja ☒ Nee
- Bodemloket ☐ Ja ☒ Nee, Licht toe
- Overig Niet van toepassing.
- Opmerkingen Het onderdeel verontreiniging betreft een aanneme conform de taxatieopdracht

Bijzonderheden

- a. De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- Historische gegevens Voormalige zeebodem, daarna agrarisch gebruik van de gronden.
 - De volgende informatie over het object of directe omgeving is bekend (gemaakt) Taxateur niet bekend.
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten ☐ Ja, Licht toe ☒ Nee, gezien het gebruik niet te verwachten.
- c. Ten aanzien van (opslag) tanks geldt Aanname: Geen opslagtanks.
- d. Er is asbestverdacht materiaal ☐ Ja ☒ Nee, Licht toe
- e. Conclusie
- Het betreft een taxatie van cultuurgrond. Eventuele opstallen zijn buiten deze waardering gehouden. In Zuidelijk Flevoland zijn voor de drainage geen gresbuizen gebruikt zoals in Oostelijk Flevoland en in de Noordoostpolder wel gebruikelijk was.

Fiscale aspecten

1. Bijzondere fiscale aspecten:

- Waardering op basis van bedragen is Kosten Koper (k.k.)
- Waardering landbouwgronden over het algemeen op basis vrijstelling overdrachtsbelasting (art 15.1q wetboek belastingen van rechtsverkeer).

2. Overig

- Geen



E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. Gebruik

a. Huidig gebruik:

Agrarische cultuurgronden.

b. Voorgenomen gebruik:

Ontwikkelgebied Oosterwold

In de taxatie wordt geen rekening gehouden met de ontwikkelregels Oosterwold op grond van het Chw bestemmingsplan Oosterwold. In deze taxatie is enkel gekeken naar de waarde van de agrarisch cultuurgronden op basis van voortzetting van het huidige, agrarische gebruik.

2. Overig

a. Wijk, stand en aard van belendingen

Omschrijving van de situering:

Het betreffen courante percelen in een overwegend agrarisch gebied.

b. Bereikbaarheid

Over het algemeen betreffen dit goed te bereiken percelen.

c. Voorzieningen

Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:

Voorzieningen zijn in deze waardering ondergeschikt.

d. Overige omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:

Deze omgevingsfactoren zijn buiten beschouwing gelaten.

F. Technische omschrijving

Object

De cultuurgrond in het plangebied betreft vruchtbare jonge zeeklei (kleigrond). Het kleipakket in dit gebied is minimaal 6 meter. Het is dan ook niet mogelijk op deze gronden om te diepploegen en zodoende een zandlaag naar boven te halen en een bouwvoor te verkrijgen welke makkelijker bewerkbaar is.

De kleigrond heeft een hoog opbrengend vermogen en is geschikt voor de teelt van veel akkerbouwgewassen, zoals consumptieaardappelen, uien, suikerbieten, winterpeen en graan. Ook zeer geschikt voor de melkveehouderij voor de teelt van gras en mais (zie www.boerenbunder.nl).

Mogelijk is in lichte mate sprake van een AM besmetting (aardappel moeheid), waarmee door de juiste rassenkeuze goed kan worden omgegaan. Overige grondgebonden ziekten zijn zeer waarschijnlijk niet aanwezig. De verkaveling is perfect voor agrarisch gebruik, grote rechthoekige blokken, waardoor zeer efficiënt kan worden gewerkt. Ook de waterhuishouding is goed. Alle kavels zijn gedraineerd, maar door scheurvorming in de ondergrond (met name deze zwaardere kleigrond) is ook sprake van een goede natuurlijke ontwatering. De ontsluiting is over het algemeen goed. De betreffende agrariërs hebben zelf het initiatief genomen tot het aanleggen van betonpaden.

Ook rond de huidige waardepeildatum van 1 september 2021 heerst nog steeds, net zoals de voorgaande jaren, een schaarste op de agrarische grondmarkt en zijn de prijzen van cultuurgrond waar ook akkerbouwmatig geteeld kan worden, recent wederom gestegen. Er is nog steeds een grote vraag naar agrarische cultuurgronden.

Duurzaamheid van het object:

Er zijn geen gebouwen gewaardeerd, dus dit onderwerp is buiten beschouwing gelaten.

Onderhoudstoestand van het object:

Het betreft percelen cultuurgrond geschikt voor zowel de akkerbouw- als de veeteelt, maar ook voor de gangbare- en de biologische teelt, voorzien van een goed werkende drainage.

Rechten en overige componenten

1. Betalingsrechten:
2. Productierechten:
3. Overige rechten:

De waardering is exclusief betalingsrechten.
Buiten beschouwing gelaten in deze taxatie.
Buiten beschouwing gelaten in deze taxatie.

G. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- | | |
|--|---|
| a. Toegepast methodiek (comparatief, kostenmethodiek, inkomstenbenadering): | Comparatieve benadering |
| De onderhavige waardering is mede gebaseerd op: | Kostenmethodiek |
| Berekening: | Zie bijlage |
| Voor deze waarderingmethodiek is gekozen, omdat: | Comparatief is een betrouwbare en goede methode mits voldoende vergelijkingstransacties aanwezig zijn. Kostenmethodiek is een goede methode om de comparatieve methode aan te vullen en onder te verdelen naar de diverse objecten. |
|
b. Indien van toepassing | |
| Datum eerdere taxatie indien van toepassing | Vorig jaar heeft taxateur dezelfde onroerende zaken getaxeerd. |
| Waardepeildatum eerdere taxatie | 1 september 2020 |
| Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie | € 145.000 p/ha |
| Zegge | éénhonderd vijfenveertig duizend |
| Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie | Comparatief |
| Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd | ☒ Ja ☐ Nee |
| Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is | € 5.000 p/ha |
| Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5% | Minder dan 5 % |
| Dit verschil is ontstaan door | Waardestijging van de cultuurgronden door marktontwikkeling. |
| Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd: | |
| a. Marktomstandigheden | De vraag naar grond in Flevoland is nog steeds groot en daarnaast is grond schaars. Dit zorgt voor een waardestijging van de grond. |
| b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) | Niet van toepassing. |
| c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m ² , renovatie(s) en/of verbouwing(en) | Niet van toepassing. |

Beoordeling

- | | |
|---|---|
| a. Locatie | Goed |
| b. Onroerende zaak | Goed |
| c. Courantheid voor verhuur en/of verkoop | Goed |
| d. Alternatieve aanwendbaarheid | Alternatieve aanwendbaarheid is buiten beschouwing gelaten in deze taxatie. Uitgegaan is van het huidige gebruik als agrarische cultuurgronden. |
- Toelichting: uit alternatieve aanwendbaarheid vloeit de marktwaarde van een object voort zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd.



SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

INTERN	EXTERN
Sterktes - Cultuurgrond met een hoog opbrengend vermogen en geschikt voor vele teelten.	Kansen - De percelen in dit gebied zijn minder gebonden aan een akkerbouwer of melkveehouder. Ruil of koop/verkoop in dit gebied geeft meer mogelijkheden.
Zwaktes - Ziekte- en onkruiddruk door omliggende percelen bos en of natuurgebied.	Bedreigingen - Voor het agrarisch gebruik is de toenemende groei van wooneenheden mogelijk een beperkende factor voor voortgezet agrarisch gebruik gronden.

Referenties

Los land

Datum	Adres	Woonplaats	Prijs per ha
12-05-2021	Nekkeveldweg	Zeewolde	€ 140.000
06-05-2021	Duikerweg	Zeewolde	€ 152.514
18-12-2021	Gruttoweg	Zeewolde	€ 150.000

Kwalitatieve analyse van het getaxeerde object t.o.v. referenties

De gekozen referenties zijn goede vergelijkingen voor het getaxeerde object, omdat deze referenties een goed beeld geven van recente grondtransacties in Zuidelijk Flevoland. Deze referenties geven aan dat de getaxeerde waarde van €150.000,- p/ha het gemiddelde is wat nu voor de grond betaald wordt. De referentie aan de Nekkeveldweg, een melkveebedrijf van ca 43 ha inclusief erf en bedrijfsopstallen in Zeewolde laat daarnaast zien dat niet alle gronden voor € 150.000,- per hectare worden verkocht. De referentie aan de Duikerweg, een akkerbouwbedrijf van ca 65 ha, waarbij de verhouding cultuurgrond ten opzichte van het erfperceel met opstallen anders is dan bij het melkveebedrijf aan de Nekkeveldweg, laat zien dat de grondprijs dan ook boven de € 150.000 p/ha kan stijgen.

Back-testing

Ondergetekende heeft in september 2018, 2019 en 2020 voor dezelfde opdrachtgever ook een taxatie uitgevoerd voor hetzelfde object. De marktwaarde is toen bepaald op:

Datum	Marktwaarde	Stijging t.o.v. het voorgaande jaar
1 september 2018	€ 127.500 k.k. / per hectare	
1 september 2019	€ 135.000 k.k. / per hectare	+ 5,9% ten opzichte van 1-9-2018
1 september 2020	€ 145.000 k.k. / per hectare	+ 7,4% ten opzichte van 1-9-2019
1 september 2021	€ 150.000 k.k. / per hectare	+ 3,4% ten opzichte van 1-9-2020

Optimale aanwending / Highest and Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

In deze taxatie is uitgegaan dat de cultuurgronden agrarisch gebruikt worden. In deze beschouwing is de optimale aanwending dat de cultuurgronden geschikt zijn voor akkerbouw of veeteelt, zowel voor de gangbare als de biologische teelt.

Nadere toelichting

1. Inputvariabelen

Er is geen inkomstenbenadering gebruikt. Hierdoor zijn er geen inputvariabelen ten behoeve van rendement en dergelijken.

2. Toelichting waardering, waarderingsmethode

De waardering van het object is enerzijds gebaseerd op de bovenstaande genoemde vergelijkingen en anderzijds op basis van kostenmethodiek (waarvan berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen).

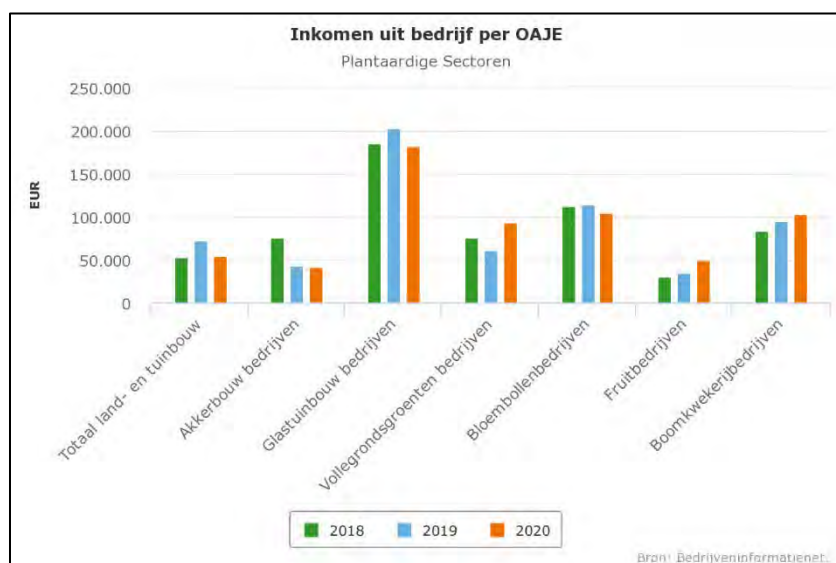
Taxateur heeft niet ieder perceel afzonderlijk kunnen bepalen, maar wel een aantal kavels goed kunnen beoordelen en de getaxeerde waarde betreft dan ook de marktwaarde per waardepeildatum 1 september 2020 van een goed ontsloten perceel van minimaal 5 ha groot, waarbij geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van een scheepswrak, windmolens of iets dergelijks. De getaxeerde marktwaarde is ook exclusief eventuele betalingsrechten en exclusief betonpad of bietenstortplaats.
Cultuurgrond "schoon aan de haak"!

3. Algemeen agrarische sector

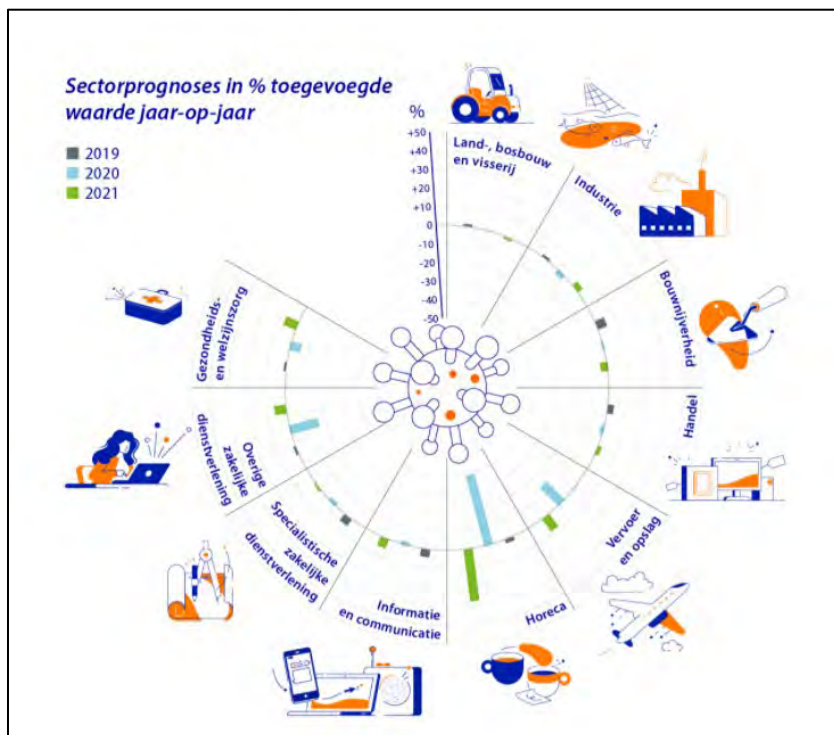
Bron: Kadaster januari 2021; agrimatie.nl. Bewerkt.

In een jaar dat in het teken staat van corona is het gemiddelde inkomen uit bedrijf voor de land- en tuinbouw geraamd op € 54.000,- per onbetaalde arbeidsjaareenheid (aje). Dat is een daling van bijna € 20.000,- ten opzichte van het goede landbouwjaar 2019. Het inkomen is ook lager dan het meerjarig gemiddelde van € 59.000,- over de periode 2015-2019. De gemiddelde opbrengsten per bedrijf voor de totale land- en tuinbouw nemen met 2% af, voornamelijk door vraaguitval als gevolg van de coronapandemie. De betaalde kosten en afschrijvingen stijgen in 2020 met gemiddeld 3%, vooral door groei van de bedrijfsomvang. Zoals gewoonlijk zijn er grote verschillen tussen bedrijven en bedrijfstakken.

Voor 2020 wordt voor het gemiddelde land- en tuinbouwbedrijf een inkomen geraamd van € 54.000,- per onbetaalde aje (zie onderstaande figuur). In de figuur geeft het groene vlak de inkomens per onbetaalde aje van 60% van de bedrijven weer. Deze bandbreedte loopt van € 4.000,- negatief tot € 78.000,-. 20% van de bedrijven realiseert een inkomen onder deze bandbreedte. Een even zo grote groep behaalt een inkomen boven deze bandbreedte. Gezien de verschillen in resultaten tussen de bedrijfstypen bevinden in 2020 de glastuinbouw-, geiten-, vollegrondsgroente-, boomkwekerij- en bloembollenbedrijven zich vooral aan de bovenkant van de inkomensverdeling en de varkens-, biologische melkveebedrijven en bedrijven met reguliere vleeskuikens aan de onderkant. Ook binnen de bedrijfstypen is de spreiding groot (zie inkomen uit bedrijf per sector voor de afzonderlijke spreidingsfiguren).



De coronacrisis raakt naar verwachting de landbouw minder hard dan een aantal andere sectoren. Verwachtingen voor 2021 licht negatief.



Agrarische grondmarkt

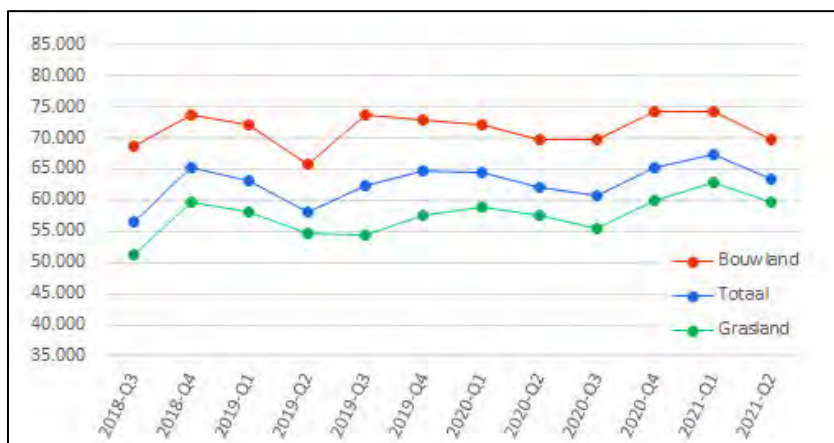
Bron: Kadaster augustus 2021; agrimatie.nl. Bewerkt.

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 2e kwartaal van 2021 uitgekomen op € 63.500,- per ha (figuur 1). Dat is 5,8% lager dan in het 1e kwartaal van 2021, maar vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600,- per ha.

Prijzen van bouwland en grasland

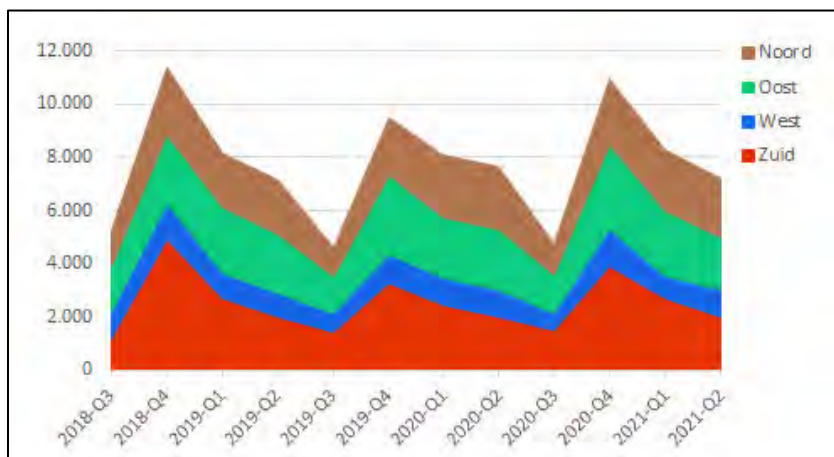
Zowel de gemiddelde prijs van bouwland als van grasland daalde in het 2e kwartaal ten opzichte van het 1e kwartaal van 2021. De prijs van bouwland daalde met 6% naar € 69.800,- per ha (figuur 1).

Dat is bijna 3% onder de gemiddelde prijs over heel 2020 van € 71.800,- per ha. De prijs van grasland nam met 5% af tot € 59.600,- per ha. Dat is 2% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400,- per ha. De gemiddelde prijs van snijmaaisland was in het 2e kwartaal € 66.800,- per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar maakt deel uit van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Grondmobiliteit

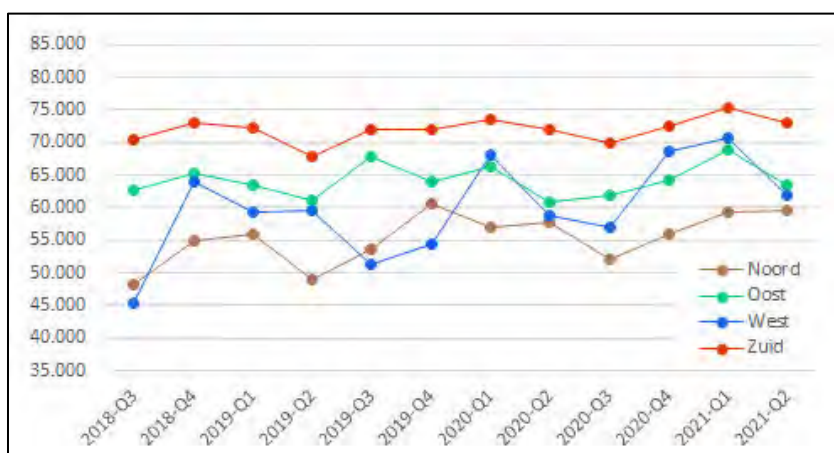
In het 2e kwartaal van 2021 is 7.200 ha landbouwgrond verhandeld, 400 ha (ruim 5%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Gemeten over de laatste 4 kwartalen (2020Q3 - 2021Q2) is in totaal 31.200 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 1.400 ha (4,7%) meer dan in dezelfde periode een jaar eerder (2019Q3 - 2020Q2). De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedraagt 1,73%, tegen 1,65% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



Overzicht

Aan de hand van vier landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden. Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs: in 2020 is deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2020 ligt deze prijs 11% onder het landelijk gemiddelde.

In ons landsdeel West nam de gemiddelde agrarische grondprijs in het 2e kwartaal van 2021 met 12% af ten opzichte van het 1e kwartaal: van € 70.700,- naar € 62.000,- per ha. Het jaargemiddelde voor 2020 bedraagt € 63.700,- per ha. De grondmobiliteit in landsdeel West steeg met 3%: van 3.800 ha in de periode 2019Q3 - 2020Q2 tot 3.900 ha over de laatste 4 kwartalen (2020Q3 - 2021Q2). De relatieve grondmobiliteit over de laatste 4 kwartalen bedraagt 1,8%, tegen 1,7% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



3.4 Marktbeeld van het getaxeerde object

De marktomstandigheden voor dergelijke cultuurgronden zijn goed. Er is nog steeds een goede vraag naar percelen cultuurgrond binnen Flevoland. De ligging in Flevoland, gemeente Almere, is gunstig. De gronden liggen in een gebied met veel actieve landbouwers in de directe omgeving. Ondanks de aanwezigheid van deze bedrijven zijn er in de toekomst waarschijnlijk ook nog mogelijkheden extra grond aan te kopen. De prijzen van de landbouw producten zijn tot een jaar geleden redelijk tot goed geweest. De algehele politieke situatie met betrekking tot steeds veranderende wet- en regelgeving alsmede het stikstof beleid en de Corona Pandemie drukt de markt en het sentiment in de markt. De lage rente zorgt echter voor een positieve waarde ontwikkeling voor landbouwgronden en daarmee ook voor het bedrijf. Marktomstandigheden voor landbouwgronden, akkerbouw geschikt, zijn de laatste jaren redelijk tot goed geweest. De akkerbouw heeft goede jaren achter de rug en grotere akkerbouwbedrijven willen investeren in grond, hetgeen in minder mate geldt voor de melkveehouderij. De grondgebondenheid in de melkveehouderij sector gaat wel een steeds nadrukkelijker rol spelen. Echter het stelsel van fosfaatrechten met hoge afschrijving / aflossingsverplichtingen bij financiering van de fosfaatrechten beperkt de groei mogelijkheden in de sector waardoor de vraag naar landbouwgrond vanuit de melkveehouderij is afgenomen ten opzichte van een aantal jaren terug. De verwachting is dat de waarde ontwikkeling van percelen grond die alleen geschikt zijn als grasland de komende tijd gematigd zijn. De verwachting is dat het aanbod aan melkveebedrijven, buiten Flevoland, behoorlijk groot zal blijven, mede ingegeven door de stikstof problematiek en steeds veranderende wet- en regelgeving. Dit grotere aanbod aan bedrijven en stoppende melkveehouders kan ook effect hebben op de waarde ontwikkeling van percelen akkerbouwgrond / grasland omdat er mogelijk meer aanbod komt van akkerbouwgrond / grasland van stoppende melkveehouders. Omdat in het referentie gebied naar verhouding veel akkerbouwbedrijven liggen is de waarde stijging van landbouwgrond in het referentie gebied groter dan in andere gebieden buiten Flevoland. Door de samenwerking / grondruil tussen akkerbouw en veehouderij zijn er hoegenaamd geen verschillen in grondprijzen, waarbij opgemerkt moet worden dat grote en goed gemechaniseerde akkerbouwbedrijven steeds meer bereid zijn om op steeds grotere afstanden goede en grote percelen landbouwgronden te kopen. Zoals bijvoorbeeld pootgoedtelers uit de Noordoostpolder die grond huren c.q. kopen in Oostelijk Flevoland. De grondmarkt voor akkerbouwgrond ontwikkeld zich sterker dan die voor grasland ten behoeve van de melkveehouderij. Ook de lage rente geeft extra mogelijkheden om te financieren en beperkt het aanbod aan goede landbouwgrond. Wel geeft dit kansen om in de toekomst grond bij te huren. Door de goed draaiende landelijke economie en de goede overheidsfinanciën is er weer geld beschikbaar voor natuur aankopen waardoor bedrijfsverplaatsingen geleidelijk weer op gang zullen komen. Hoe dit zich gaat ontwikkelen in de nieuwe werkelijkheid van de Corona Pandemie is moeilijk te voorspellen. De steeds nadrukkelijker regelgeving sturend op grondgebonden melkveehouderij versterkt de positie van grondgebonden bedrijven. De grote grondprijzen verschillen tussen de verschillende regio's buiten Flevoland zijn en blijven aanwezig waardoor bedrijfsverplaatsingen soms ook weer worden bemoeilijkt. Voor de aflossing op grond stellen banken hogere eisen dan in het verleden. Om een gezond bedrijf te behouden, moet er afgelost worden op grond. Daarnaast zullen alternatieve financieringsvormen vaker voorkomen. De komende jaren zullen meer ondernemers hun activiteiten staken. Het is maar de vraag of de blijvende ondernemers deze grond kunnen financieren. Dit kan een alternatieve wijze van financiering van grond stimuleren. Ook zal dit leiden tot een toename van pacht en erfpacht. Met name erfpacht omdat het belangrijk is voor de continuïteit van het bedrijf om grond langdurig aan het bedrijf gekoppeld te houden. Voor banken is dit een belangrijke factor om bedrijfsontwikkeling te kunnen financieren.



H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	N.v.t.
2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	N.v.t.

I. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

J. Datering en ondertekening

Taxateur De heer [REDACTED]

Plaats en datum Dronten, 11 oktober 2021

Handtekening



K. Bijlagen

- I. Normblad;
- II. Opdrachtbrief;
- III. Kadastrale gegevens
- IV. Bestemmingsplan
- V. Foto's van het getaxeerde object;
- VI. Plausibiliteitsverklaring;



I. Normblad

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

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

Marktwaaarde

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 Marktwaaarde.

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 marktwaaarde 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 irrealistische 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 marktwaaarde 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. Marktwaaarde 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 Marktwaaarde 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 enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde 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 (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6 Transactie kosten

De marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 enz.

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.*

2.5 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 belangenverstrengeling.*

2.6 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 waarderen 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 belangenverstrengeling. 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 belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5 *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling 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.*

2.7 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 waarderen 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.*

2.8 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.

3. 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:

No	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 enz.).
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 enz.).
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 blijk 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 waardepelidatum 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.

4. Minimale onderzoek vereisten 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 (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingsplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz. (zie ook 4.7).
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
	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 enz.
		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 (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		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 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 enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5. 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 enz. “
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/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 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.

II. Opdrachtbrief

Aan

Leyten & Van der Linde
Rentmeester en Makelaardij B.V.
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 215
8250 AE DRONTEN

Kenmerk: 101763/OPDR/1.0
Contactpersoon: [REDACTED]
MSc MRICS RT REV
E-mail: [REDACTED]@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: 06 - [REDACTED]

Datum: 20 juli 2021

Opdrachtbevestiging: **Hertaxatie agrarische gronden eerste fase Oosterwold**

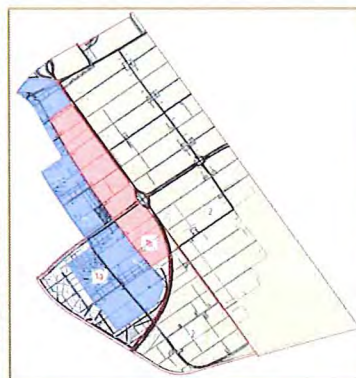
Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van ons verzoek per e-mail d.d. 14 juli 2021 en uw reactie per e-mail d.d. 16 juli 2021, ontvangt u hierbij onze opdrachtbevestiging met betrekking tot de door u gevraagde hertaxatie van de agrarische (cultuur)gronden in het gebied Oosterwold, waardepeildatum 1 september 2021, zoals hierna gedefinieerd.

Het project Oosterwold

De waardering van de Rijksgronden Oosterwold heeft in het verleden plaatsgevonden, onder andere per waardepeildatum 1 september 2020. Als onderdeel van de taxatie van de Rijksgronden Oosterwold in 2015, 2018, 2019 en 2020 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van agrarische gronden bij agrarisch gebruik (dit betreft nadrukkelijk niet de landbouwkavel) in het gebied Oosterwolde getaxeerd.

De taxatie focust zich op de gronden in eigendom bij De Staat en de gemeente Almere aan de westzijde van de rijksweg A27 en de gronden die deel uitmaken van de Eemvallei. Het gaat enkel om de gronden die deel uitmaken van fase 1 van Oosterwold. De gronden hebben een oppervlakte van circa 420 hectare. Hierna worden de te taxeren gronden weergegeven.



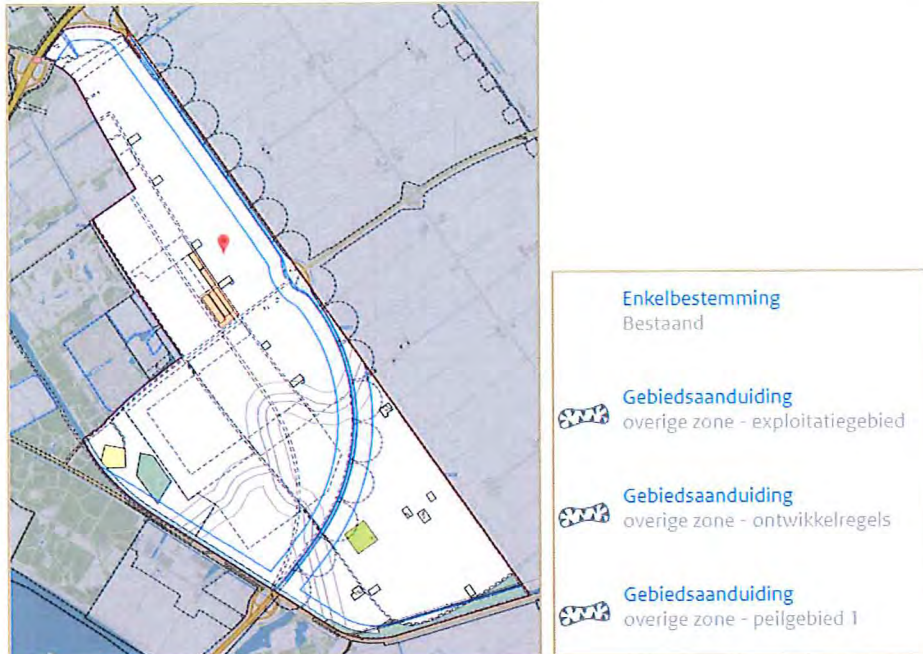
Plangebied Oosterwold

Valuation & Consultancy

BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 e info@basevalue.nl i www.basevalue.nl
iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Voor de ontwikkeling van Oosterwold is het "Chw bestemmingsplan Oosterwold" vastgesteld (d.d. 29-09-2016). In dit bestemmingplan zijn ontwikkelregels voor het gebied opgenomen. Inmiddels is er een ontwerp "Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1^e deel herziening" d.d. 02-07-2021.



Chw bestemmingsplan ontwerp, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze opdrachtbevestiging behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateur;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVt;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

Taxateur en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateur

De taxatie wordt uitgevoerd door de heer [REDACTED] RT REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de kamers WOZ, Wonen en Landelijk



en Agrarisch Vastgoed onder nummer [REDACTED]. Tevens is taxateur ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer [REDACTED]

De plausibiliteitstoets wordt uitgevoerd door een taxateur verbonden aan Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V.

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

- Taxateur is professioneel en gekwalificeerd. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- De taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt en de VBO.
- Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.
- Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateur treedt op als extern taxateur.

3

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever

Contactpersoon	[REDACTED]
Telefoonnummer	06 - [REDACTED] / 085 - 40 00 171
E-mailadres	[REDACTED]@basevalue.nl / info@basevalue.nl

De beoogde gebruiker zijn de gemeente Almere en het Rijksvastgoedbedrijf. Daarnaast wordt de taxatie openbaar gemaakt op de website www.maakoosterwold.nl

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde in verband met een beoogde transactie.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een hertaxatie. Dit houdt in dat op basis van voorgaande taxatie een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVt en de IVS daar aan stellen..



Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de waardering van de gronden (in huidige staat) in de eerste fase van het gebied Oosterwold, gemeente Almere. Het gaat om de agrarische cultuurgronden met als uitgangspunt voortzetting van het agrarisch gebruik.

Straatnaam	Wulpweg, Kievitsweg, Ibisweg, Paradijsvogel, Tureluurweg, Kluutweg, Gruttoweg, Vogelweg, Houtsnipperpad
Postcode	1349 en 3897
Plaats	Almere
Bijzonderheden/objectafbakening	Het betreffen enkel de Rijksgronden en de gronden in eigendom bij de gemeente Almere. De gronden hebben een oppervlakte van circa 420 hectare.
	Uitgangspunt is dat de gronden vrij van huur, pacht en gebruik en onbezwaard zijn.

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Agrarische cultuurgronden.
Beoogd gebruik	Ontwikkelgebied Oosterwold.
Bijzonderheden	In de taxatie wordt geen rekening gehouden met de Ontwikkelregels Oosterwold op grond van het Chw bestemmingsplan Oosterwold.
	In de taxatie wordt enkel gekeken naar de waarde van de agrarische cultuurgronden op basis van voortzetting van het huidige gebruik.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de marktwaarde.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is 1 september 2021.

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur de locatie ter plaatse bezichtigen.

Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;



- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie u in ieder geval in het taxatierapport dient te verwerken.

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Kadastrale gegevens	Opdrachtgever
Bestemmingsplan	Opdrachtgever
Overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren. De dan te hanteren uitgangspunten worden in het rapport vermeld.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij u dat uitdrukkelijk anders vermeldt.

Bijzondere uitgangspunten

Bij het vaststellen van de waarde worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Wel ziet onderhavige taxatie enkel toe op de gebruikswaarde van de agrarische gronden. Er wordt geen verwachtingswaarde meegenomen. BaseValue draagt zorg voor de taxatie onder bijzondere uitgangspunten.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

Distributie of publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de opdrachtbevestiging genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Conformiteit met NRVt

U conformeert zich aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.



Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van de taxatiewerkzaamheden rapporteert u de uitkomsten.

U rapporteert de uitkomsten van de werkzaamheden aan in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van de rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

- a) Benoeming en status van de taxateur;
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- c) Doel van de taxatie;
- d) Onderwerp van de taxatie;
- e) Basis van waarde;
- f) Taxatiedatum;
- g) Omvang van de onderzoeken;
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
- n) Datum van het taxatierapport;
- o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
- p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

Taxatierapport

Aan het einde van het taxatieproces ontvangen wij van u het definitieve taxatierapport in pdf-formaat.

Planning

Medio september 2021 ontvangen wij van u de conceptrapportage met daarin het waarderingsresultaat. Binnen een week erna kan het taxatierapport definitief gemaakt worden.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Het honorarium bedraagt € [REDACTED] - exclusief BTW, conform uw voorstel per e-mail d.d. 16 juli 2021.

Facturatie en betaling

Bij oplevering van het eindrapport kunt u de factuur versturen.



Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

Vertrouwelijkheid

Alle door u verstrekte informatie dient strikt vertrouwelijk behandeld te worden.

Opdrachtverstrekking

Als blij van uw instemming met deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

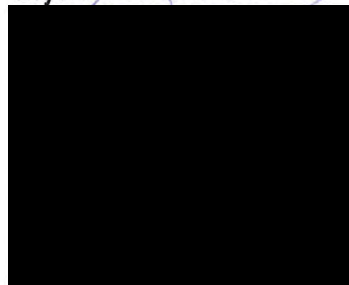
Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValuë B.V.



Directeur

Voor akkoord d.d. 21 juli 2021
Leyten & Van der Linde



III. Kadastrale gegevens

Oosterwold 2021

Gemeente Sectie Nummer			Eigendom
Almere	C	1119	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Almere	C	6091	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	541	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	438	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	879	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	881	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	2004	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	1101	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	483	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5398	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5399	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5403	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5410	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5412	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5372	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	485	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	2252	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4335	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4323	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5359	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5363	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	2255	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4654	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4934	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4992	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	2738	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5313	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3814	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4993	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4747	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4124	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4932	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4625	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4929	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5345	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4926	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4923	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4984	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5343	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5456	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5455	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5657	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5460	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5337	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5636	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	847	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6051	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5931	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5941	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5153	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5607	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5454	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5406	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6250	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6230	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

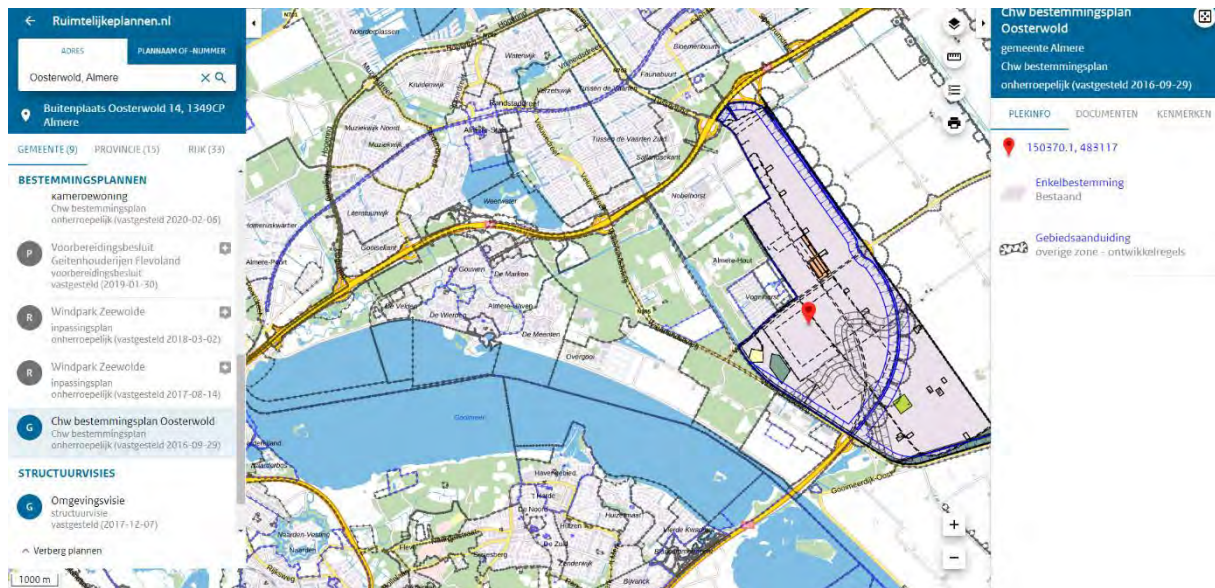
Almere	C	5923	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5924	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6252	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6231	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5338	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6232	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6235	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6104	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6234	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6240	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6241	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6243	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	1089	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5402	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6214	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6424	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6423	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6425	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6426	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6164	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5452	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6171	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6173	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6172	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6216	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6260	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6237	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6318	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6319	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6321	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6320	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5347	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6179	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6178	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6325	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4087	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6201	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6208	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6222	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6315	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6256	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6254	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5983	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6316	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6422	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6421	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5996	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5997	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5994	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6098	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6093	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6097	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6029	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6258	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6364	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5083	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6359	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6351	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6268	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

Almere	C	6270	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6277	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6280	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6282	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6284	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5945	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6272	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6273	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6188	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6189	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6120	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6124	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6130	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6129	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6131	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6134	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6135	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6133	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5967	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5699	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3031	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6116	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6115	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6117	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6118	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6122	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6374	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6376	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6375	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6377	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6378	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6380	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6379	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6163	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6386	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6387	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6388	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6337	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6313	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6390	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6391	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6335	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3175	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6314	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6202	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6349	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6290	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6292	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6294	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6293	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5706	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	429	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5351	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6259	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6167	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6352	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6355	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6305	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6306	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

Almere	C	6307	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6308	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6309	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6310	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6312	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	5031	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6357	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6220	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6361	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6362	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6317	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6363	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6298	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6300	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6301	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6302	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6406	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6404	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6405	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6409	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6407	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6408	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6410	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3225	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6094	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6224	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6223	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6226	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	6225	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3097	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	3094	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	C	4103	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Almere	A	916	Gemeente Almere
Almere	C	1152	Gemeente Almere
Almere	C	1069	Gemeente Almere
Almere	C	1096	Gemeente Almere
Almere	C	219	Gemeente Almere
Almere	C	1487	Gemeente Almere
Almere	A	958	Gemeente Almere
Almere	C	3332	Gemeente Almere
Almere	C	3329	Gemeente Almere
Almere	C	1485	Gemeente Almere
Almere	C	5149	Gemeente Almere
Almere	C	5150	Gemeente Almere
Almere	C	3922	Gemeente Almere
Almere	A	519	Gemeente Almere
Almere	C	5308	Gemeente Almere
Almere	C	5307	Gemeente Almere
Almere	C	1079	Gemeente Almere
Almere	C	773	Gemeente Almere
Almere	C	4896	Gemeente Almere
Almere	C	5928	Gemeente Almere
Almere	C	5950	Gemeente Almere
Almere	C	5324	Gemeente Almere
Almere	C	1078	Gemeente Almere
Almere	C	5305	Gemeente Almere
Almere	C	5312	Gemeente Almere
Almere	C	5993	Gemeente Almere
Almere	C	2136	Gemeente Almere

Almere	C	6228	Gemeente Almere
Almere	C	6229	Gemeente Almere
Almere	C	1080	Gemeente Almere
Almere	C	5937	Gemeente Almere
Almere	C	1115	Gemeente Almere
Almere	C	55	Gemeente Almere
Almere	C	230	Gemeente Almere
Almere	C	6132	Gemeente Almere
Almere	C	6128	Gemeente Almere
Almere	C	6126	Gemeente Almere
Almere	C	6333	Gemeente Almere
Almere	C	6332	Gemeente Almere
Almere	C	5935	Gemeente Almere
Almere	C	5934	Gemeente Almere
Almere	C	5939	Gemeente Almere
Almere	C	5327	Gemeente Almere
Almere	C	2135	Gemeente Almere
Almere	C	6242	Gemeente Almere
Almere	C	232	Gemeente Almere
Almere	C	5311	Gemeente Almere
Almere	C	5979	Gemeente Almere
Almere	C	6078	Gemeente Almere
Almere	A	515	Gemeente Almere
Almere	A	622	Gemeente Almere
Almere	A	625	Gemeente Almere
Almere	A	626	Gemeente Almere
Almere	A	1196	Gemeente Almere
Almere	C	6238	Gemeente Almere

IV. Bestimmungsplan



Artikel 4 Bestaand

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bestaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. het bestaande (agrarisch) gebruik;
- B. wegen en straten met ten hoogste 2 rijstroken, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer (v)';
- C. het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse van de 'overige zone - Eemvallei - 1' en de 'overige zone - Eemvallei - 2';
- D. bestaande windmolens, waarbij geldt dat deze tot maximaal 1 januari 2020 zijn toegestaan en de gronden daarna worden ingericht en gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten;
- E. bestaande wegen;
- F. paden;
- G. nutsvoorzieningen;
- H. openbare parkeervoorzieningen;
- I. openbare terreinen;
- J. groenvoorzieningen;
- K. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- A. nieuwe bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de regels voor vergunningvrij bouwen;
- B. voor bestaande bouwwerken, voorzover niet vergunningvrij, geldt de bestaande afmeting als maximale maat.

4.3 Specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in lid 4.1 mag de openbare ruimte niet zodanig worden gewijzigd dat sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

V. Fotobladen

Gruttoweg



Ibisweg



Kievitsweg



Kluutweg



Paradijsvogelweg



Tureluurweg



Wulpweg



VI. Gebiedsaanduiding



VII. Plausibilitätsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: **Leyten & Van der Linde**
Naam: **[REDACTED]**
Adres: **De Oude IJssel 11A**
Woonplaats: **DRONTEN**

Lid van NVM, sectie Landelijk & Agrarisch Vastgoed (LAV), ingeschreven in **NRVT**, onder vermelding van (registratie) nummer: **[REDACTED]**

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van de percelen gelegen in het gebied "Oosterwold" te Almere, getaxeerd door **[REDACTED]** beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport met **WPD 1 september 2021** beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

[REDACTED]
Makelaar Taxateur NRVT (**[REDACTED]**)

Dronten, 11 oktober 2021,
[REDACTED]