TAXATIERAPPORT

Gronden 1e fase Oosterwold te Almere



Opdrachtgever: Gebiedsorganisatie Oosterwold
Datum: 14 november 2022
Kenmerk: 102329/DEF/1.0
Status: Definitief

Taxateurs: [redacted] MSc MRICS RT REV RM
[redacted] MSc MRICS RT REV
[redacted] 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 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. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum 17
2.12. Bezichtiging 17
2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 18
2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 18
2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 20
2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 22

3. Procedure taxatierapport **23**

4. Werkwijze en methodieken **24**
4.1. Werkwijze 24
4.2. Waarderingsmethoden 24

5. Begeleidingscommissie taxatie Oosterwold **31**

6. Locatie, object en bereikbaarheid **32**
6.1. Locatieomschrijving 32
6.2. Object 32
6.3. Bereikbaarheid 36
6.4. Voorzieningen 37
6.5. Ontwikkelprincipes Oosterwold 38
6.6. Initiatieven 41
6.7. Eindgebruikersregeling 43
6.8. Huidige grondprijzen Oosterwold 44
6.9. Huidige exploitatiebijdragen 44
6.10. Huidige normatieve berekening Standaardkavel Wonen (huidige grondprijzen) 45
6.11. Bodemverontreiniging 46
6.12. PFAS 47
6.13. Asbest 48
6.14. Actueel Hoogte Bestand Nederland 48

7. Privaatrechtelijke aspecten **50**
7.1. Kadastrale situatie 50
7.2. Overeenkomsten bij verkoop door Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Almere 53

8. Publiekrechtelijke aspecten 54
8.1. Bestemming 54
8.2. Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning 65
8.3. Inpassingsplan Windpark Zeewolde 65
8.4. Slagschaduw windturbines 66
8.5. Land Goed voor Initiatieven 68
8.6. Intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold 69
8.7. Wet voorkeursrecht gemeenten 70
8.8. Monumentale status 70
8.9. Beschermd Stadsgezicht 71
8.10. Archeologie 71
8.11. Parapluherziening parkeren 73
8.12. Vergunningsvrij bouwen 74
8.13. Wegverkeerlawaai 76
8.14. Externe veiligheid 78
8.15. Natura2000 en Stikstof 78
8.16. Natuurnetwerk Nederland 79
8.17. Woningbouwprogrammering 80

9. Fiscale situatie 81

10. SWOT-analyse 83

11. Macro-economische ontwikkelingen 84
11.1. Augustusraming 2022 84

12. Marktsituatie en referenties woningmarkt 85
12.1. Landelijke ontwikkeling 85
12.2. Provincie Flevoland 92
12.3. Gemeente Almere 94
12.4. Nieuwbouwprojecten 97
12.5. Referenties Oosterwold 99
12.6. Huidig aanbod Oosterwold 101
12.7. Referenties Nobelhorst 104
12.8. Huidig aanbod Nobelhorst 108

13. Marktanalyse natuur en bosgrond 112
13.1. Algemeen 112
13.2. Natuurnetwerk Nederland (NNN) 112
13.3. Natuurschoonwet (NSW) 112
13.4. Vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed NVM 112
13.5. Taxatiewijzer WOZ 112
13.6. Grondprijsbeleid gemeente Almere 113
13.7. Referenties 113
13.8. Transacties tussen overheden 114
13.9. Conclusie 115

14. Marktsituaties en referenties supermarkten 116
14.1. Algemeen 116
14.2. Huurprijzen 116
14.3. Referentietransacties huur 117
14.4. Referentietransacties koop 117

15. Marktanalyse en referenties winkels en horeca 118
15.1. Algemeen 118
15.2. Provincie Flevoland 118
15.3. Gemeente Almere 118
15.4. Referenties 120

16. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt 122
16.1. Landelijke ontwikkeling 122
16.2. Midden-Nederland 126
16.3. Gemeente Almere 128
16.4. Referentietransacties bedrijfsruimten 129
16.5. Referenties bouwrijpe gronden 131

17. Marktsituatie en referenties kantorenmarkt 134
17.1. Landelijke ontwikkeling 134
17.2. Provincie Flevoland 137
17.3. Gemeente Almere 138
17.4. Referentietransacties 141
17.5. Huidig aanbod 145

18. Marktsituatie en referenties maatschappelijke voorzieningen 147
18.1. Algemeen 147
18.2. Gemeentelijke grondprijzen 147
18.3. Referenties bouwrijpe grond 150
18.4. Grondprijsbeleid gemeente Almere 152
18.5. Conclusie 152

19. Marktsituatie en referenties bouwkosten nieuwbouwwoningen 153
19.1. Referenties 153
19.2. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen 160

20. Marktsituatie en referenties utiliteitsbouw 162
20.1. Referenties 162
20.2. Ontwikkeling van de bouwkosten 164

21. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 165
21.1. Referenties 165
21.2. Ontwikkeling van de GWW-kosten 166

22. Waardering 168
22.1. Ruimtegebruik 168
22.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten 171
22.3. Commerciële beoordeling van locatie en product 175
22.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat (prijspeil 1 september 2022) ... 176
22.5. Grondexploitatiekosten (prijspeil september 2022) 187
22.6. Planning en fasering 189
22.7. Indices en disconteringsvoet 190
22.8. Waarderingen 191
22.9. Overzicht waarden 200
22.10. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden 201
22.11. Back-testing 201

23. Voorbeeldberekeningen met getaxeerde grondwaarden 204
23.1. Standaardkavel wonen 204
23.2. Landschapskavel wonen (281 m² GBO, kavel van 12.500 m² per woning) 205
23.3. Landbouwkavel wonen (218,75 m² GBO, kavel van 8.333 m² per woning) 206
23.4. Bedrijvenkavel 206
23.5. Kantorenkavel 207
23.6. Voorzieningenkavel maatschappelijk 207
23.7. Voorzieningenkavel commercieel 208
24. Marktwaarde en ondertekening 209

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Taxatierapport Leyten & Van der Linde
- Overige en ontvangen informatie

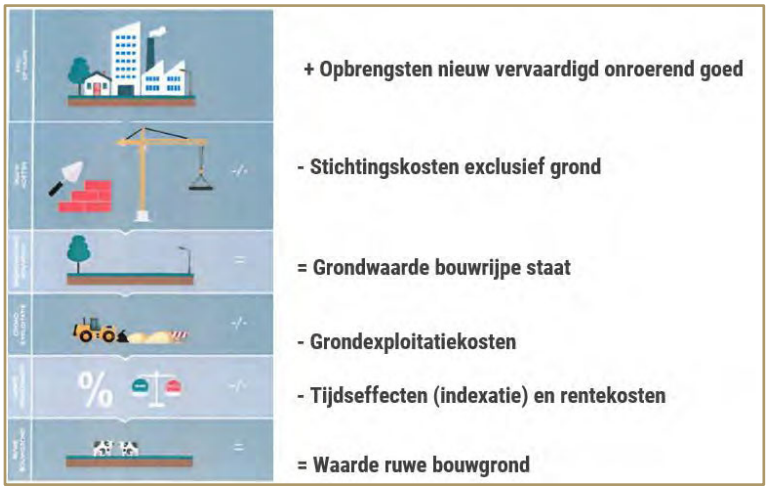
Samenvatting

In opdracht van de Gebiedsorganisatie Oosterwold en onder begeleiding van een commissie hebben onafhankelijke en gecertificeerde taxateurs de marktwaarde 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 kaveltype 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 de waarde van de ruwe bouwgrond.

Verschil met huidige prijzen Oosterwold	Grondprijzen 2022 incl. exploitatie-bijdrage (WDP 1-9-2021)	Taxatie (WDP 1-9-2022)	Verschil (€)	Verschil %
Standaardkavel wonen	€ 105,14	€ 117,49	€ 12,35	11,74%
Landbouwkavel wonen	€ 37,96	€ 42,92	€ 4,96	13,08%
Landschapskavel wonen	€ 37,25	€ 38,90	€ 1,65	4,43%
Standaardkavel bedrijven	€ 23,27	€ 23,96	€ 0,69	2,99%
Standaardkavel kantoren	€ 25,65	€ 22,73	€ -2,92	-11,38%
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€ 21,81	€ 22,06	€ 0,25	1,15%
Voorzieningenkavel commercieel	€ 32,45	€ 29,30	€ -3,15	-9,71%
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 168,11	€ 164,50	€ -3,61	-2,15%

Vergelijking getaxeerde waarden per waardepeildatum 1 september 2022 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.

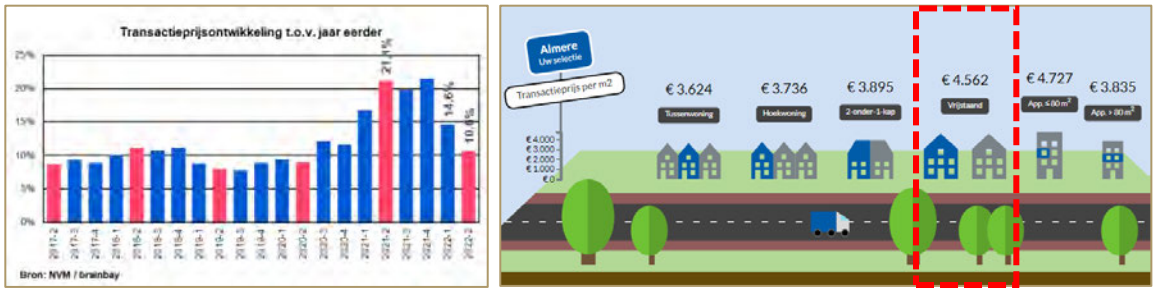
Bovendien zijn de kosten om de gronden in bouwrijpe staat te krijgen, de kavelweg te realiseren en het terrein in te richten het afgelopen jaar ook gestegen. Voor de Standaardkavel Wonen leidt dit per saldo tot een verschil van € 11,36 per m², wat overeenkomt met een stijging van 10,81%.

De waarde van de agrarische gronden, welke door Leyten & Van der Linde is getaxeerd, is toegenomen van € 15,- naar € 17,50 per m² kavel. Het gaat om een stijging van 16,7%. Als gevolg hiervan zijn ook de opbrengsten voor stadslandbouw aangepast van € 23,50 naar € 27,50 per m².

Om de waarde van de gronden in te kunnen schatten is gebruik gemaakt van een rekenkundige mini-grondexploitatie per kaveltype. Als gevolg van de hoge inflatie, gestegen hypotheekrente en mogelijke komst van een recessie zijn de grondopbrengsten voor bouwrijpe gronden in de mini-grondexploitatie de komende jaren op 0% gezet. Ten aanzien van de grondexploitatiekosten is een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de GWW index. De kasstromen in de mini-grondexploitatie worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet van 5%.

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 € 705.000,- (ca. € 4.410,- vrij op naam per m² woonoppervlakte). Eén jaar eerder bedroeg de kostprijs voor deze woning nog € 652.600,- 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 € 168.230,- naar € 187.982,-. 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 transactieprijzen per m² woonoppervlakte voor recent gebouwde woningen in de postcodegebieden in en nabij Oosterwold.



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

De grondwaarde van de kantorenkavel en voorzieningenkavel commercieel is gedaald als gevolg van de hogere bouwkosten, hogere grondexploitatiekosten en minder gunstige economische vooruitzichten.

1. Benoeming en status van taxateurs

1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateurs namens BaseValue B.V.:

[redacted] 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: [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;
- 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 – Grootzakelijk 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.

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 2022. 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, LRGD en NVM.
- 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 Institution 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

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 [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, 2020 en 2021 getaxeerd. 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.
- 30 november 2021 met kenmerk 101763/DEF/1.0, waardepeildatum 1 september 2021.

Leyten & Van der linde was ook bij deze taxatie betrokken voor het taxeren van de agrarische waarde van de gronden.

Hierna wordt het overzicht getoond van de waardepeildatums.

Waardepeildatum	Rapportdatum	Kenmerk	Taxatiebedrijf
1 september 2015	31 december 2015	102350/R33/1.0	Fakton Valuation
1 september 2018	5 februari 2019	100532/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2019	13 december 2019	100907/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2020	24 september 2020	101221/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2021	30 november 2021	101763/DEF/1.0	BaseValue BV

Overzicht taxaties.

2. Opdrachtformulering

2.1. Opdrachtverstrekking

Op 21 september 2022 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. 5 september 2022 onder referentienummer 102329/OFF/2.0, welke in het rapport is 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	[redacted]
E-mail	[redacted]

Overige gebruiker 1	
Bedrijfsnaam	Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]

Overige gebruiker 2	
Bedrijfsnaam	Gemeente Almere
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14 036
E-mail	[redacted]

2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]

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 2022

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2022 – 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 ontlenen. 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

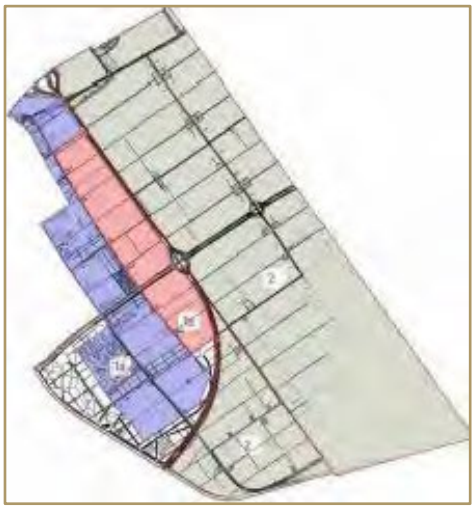
Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft omvat de waardering van de gronden (in huidige staat) in de eerste fase van het gebied 'Oosterwold', gemeente Almere.
Adres	Goudplevierweg, Kievitsweg, Paradijsvogelweg, Prieelvogelweg, Tureluurweg, Gruttoweg, Kathedralenpad, Vogelweg, Oeverwalweg, Reimslaan, 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, Voorsteenhof, 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

Navolgende figuren tonen de ligging van het plangebied.



Bron: www.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 RICS Red Book 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 object of recht c.q. verplichting 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 januari 2022 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 waardepeildata 1 september 2018, 1 september 2019, 1 september 2020 en 1 september 2021.

Deze methodiek gaat uit van een bundeling van vastgoedtypen om per kaveltype 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 wegingen samengevoegd tot één samengestelde waarde voor bouwrijpe gronden ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen.

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, 2020 en 2021 - 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. Bij de scenario's wordt gebruik gemaakt van de categorieën 'Goedkoop, Middelduur en Dure Koop'. Deze termen worden als sinds 2013 gehanteerd, doch hebben geen enkele relatie met vigerende beleidsdoelstellingen aangaande woningcategorieën en segmenteringen, zoals die de laatste jaren worden toegepast. Het is dus enkel een 'aanduiding' om een woningprogramma vast te stellen.

Input	Goedkoop	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%**	

Gehanteerde scenario's.

Taxateurs merken hierbij op dat dit een mix betreft van grondgebonden woningen en gestapelde woningen in verschillende segmenten. In de praktijk worden in Oosterwold met name grondgebonden (vrijstaande) woningen in de vrije sector (dure koop) gerealiseerd.

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 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%		
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.

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 (waardepeildata 1 september 2018, 1 september 2019, 1 september 2020, 1 september 2021) gehanteerde methodiek niet zondermeer gewijzigd kan worden.

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 2022 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voortgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

2.12. Bezichtiging

Op 1 september 2022 is de locatie door [redacted] 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	Nee

2.13. 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
SOK Ontwikkelvoorraad per 31aug.2022	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie

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

2.14. 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.

- 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 referentieanalyse. Immers, de taxatieopdracht (met als product onderhavig taxatierapport) ziet toe op actualisatie van de grondwaarden naar waardepeildatum 1 september 2022.

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 het getaxeerde 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 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, bedrijfsruimten, kantoren, winkels en voorzieningen niet in de tijd uitfaseren, 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 uitdrukkelijk 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 ‘marktwaarde’ (na aftrek van de exploitatiebijdrage) wordt daarmee afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- De verharding c.q. infrastructuur 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 c.q. infrastructuur te realiseren. In de taxatie gaan wij er vanuit dat de verharding/infrastructuur niet op de roodkavel wordt gerealiseerd. Voor de gronden waarop verharding c.q. infrastructuur 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/infrastructuur op de roodkavel wordt gerealiseerd, kunnen de overige gronden worden aangewend voor stadslandbouw, waaraan door taxateurs een opbrengst van € 27,50 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 kaveltype 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.
- Bij verschillende individuele projecten/nieuwbouw woningen lijkt de beoogde verdeling tussen roodkavel en stadslandbouw niet altijd even duidelijk, dan wel nog niet gerealiseerd te zijn. In hoeverre de regels over de invulling van de stadslandbouw in de praktijk worden nageleefd, en op welke manier en in welke mate hierop wordt gehandhaafd, is bij taxateurs niet bekend. 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 verschillende segmenten. In overleg met opdrachtgever is er uitdrukkelijk voor gekozen deze methodiek bij de taxatie van de gronden in Oosterwold opnieuw toe te passen.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de bijzondere uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren.

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 2022 bepaald door Leyten & Van der Linde Rentmeesters & Taxateurs. Deze waarde is geschat op € 17,50 kosten koper per m² perceel. Het volledige taxatierapport is opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

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. Marktwaarderingen 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.

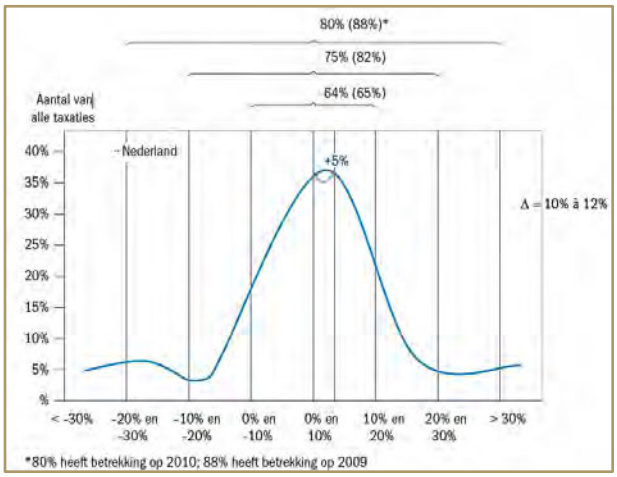
Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt gedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken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

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

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

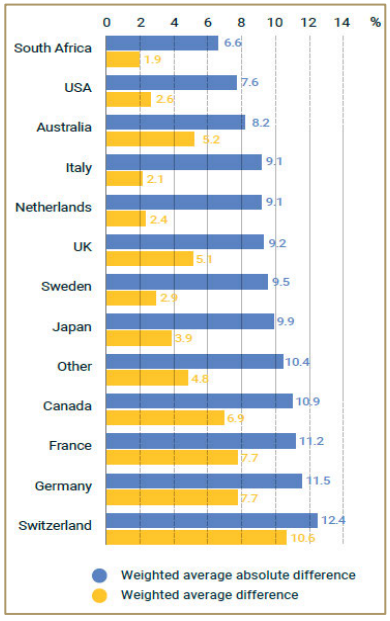
In het standaardwerk ‘Taxatieleer vastgoed 1’ van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactieprijzen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

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 MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2011 en 2020 bedroeg 9,1%.



Bron: MSCI 2021.

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 gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, 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.

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.

2.16. 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 onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 11 oktober 2022 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd.

Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 17 oktober 2022 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft 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 rapportages benoemd.

Versie	Datum
Concept	11 oktober 2022
Tweede concept	24 oktober 2022
Definitief	14 november 2022

Toelichting

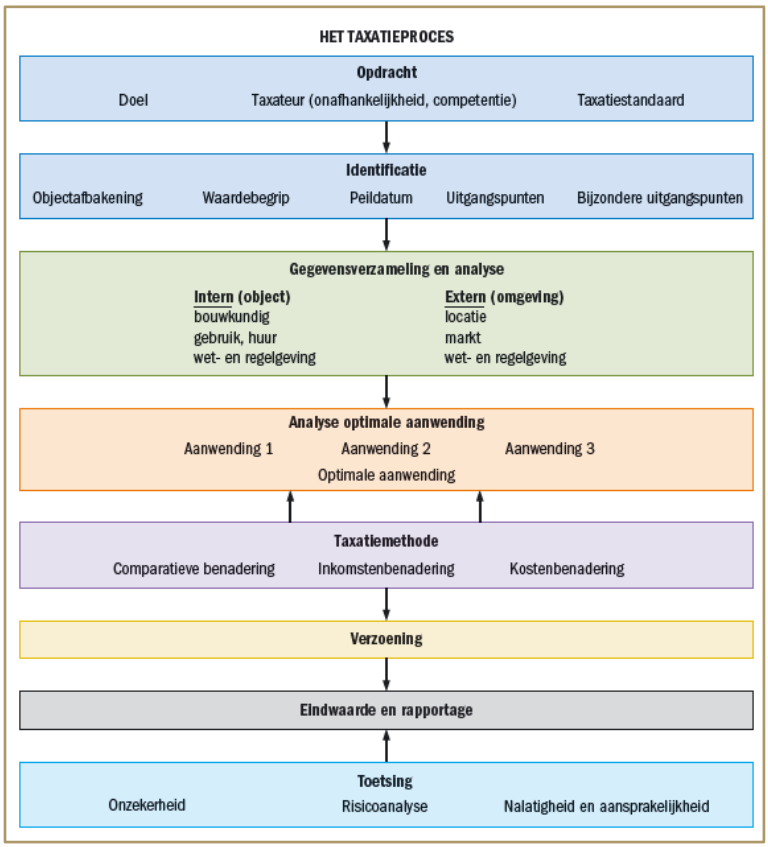
In de waardering van het tweede concept taxatierapport zijn de gehanteerde uitgangspunten nogmaals geanalyseerd naar aanleiding van de bespreking van het eerste concept taxatierapport d.d. 17 oktober 2022. Hierop zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in de residuele grondwaardeberekeningen van de verschillende vastgoedtypen, waardoor deze meer in lijn liggen met elkaar. Daarnaast is de waarde van de gronden die bestemd zijn voor stadslandbouw verhoogd, om deze meer in lijn te krijgen met de stijging van de agrarische gronden. Alle wijzigingen tezamen hebben ertoe geleid dat de waarde van de gronden beperkt zijn gestegen (minder dan 5,0%).

Ten opzichte van het tweede concept taxatierapport zijn in het definitieve taxatierapport nog enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd en nadere toelichtingen opgenomen. Er hebben geen wijzigingen in de waardering plaatsgevonden.

4. Werkwijze en methodieken

4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[2] 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. Waarderingsmethoden

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.

[2] 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
    - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
    - Discounted Cashflow methode (DCF)
    - Residuele methode

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

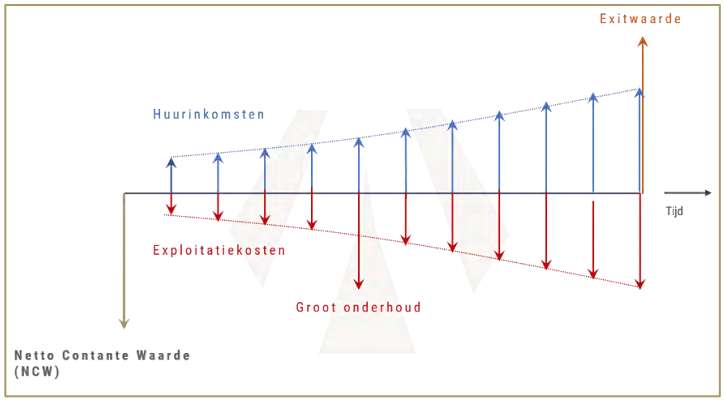
Volgens “Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land” van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

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 transactieprijzen 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 (NAR) komt overeen 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.

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

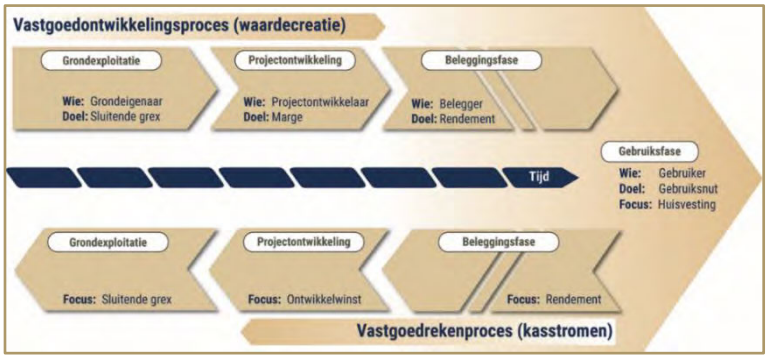
en

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

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.

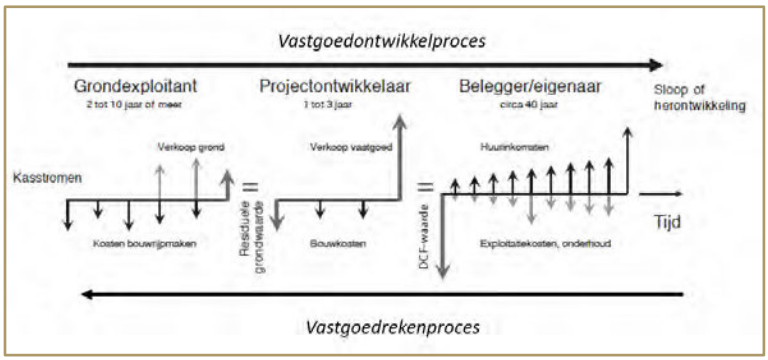
$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

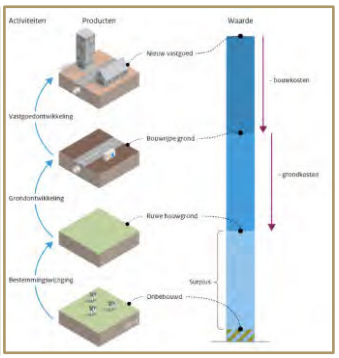
Residuele grondwaardemethodiek
In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat 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.

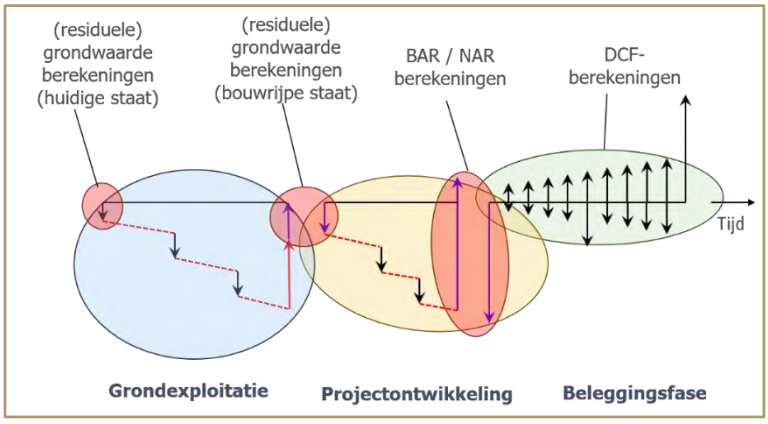
Het figuur hierna toont het vastgoedrekenproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.





Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016 **Bron: Buitelaar (2021)[3].**

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.

[3] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

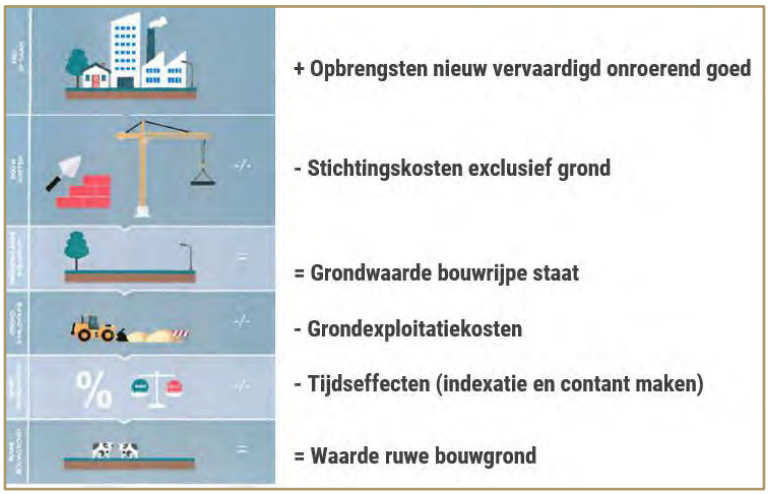
+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

-/- 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 BTW[4], 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.



Berekening ruwe bouwgrond.

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.*".

[4] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaren 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.

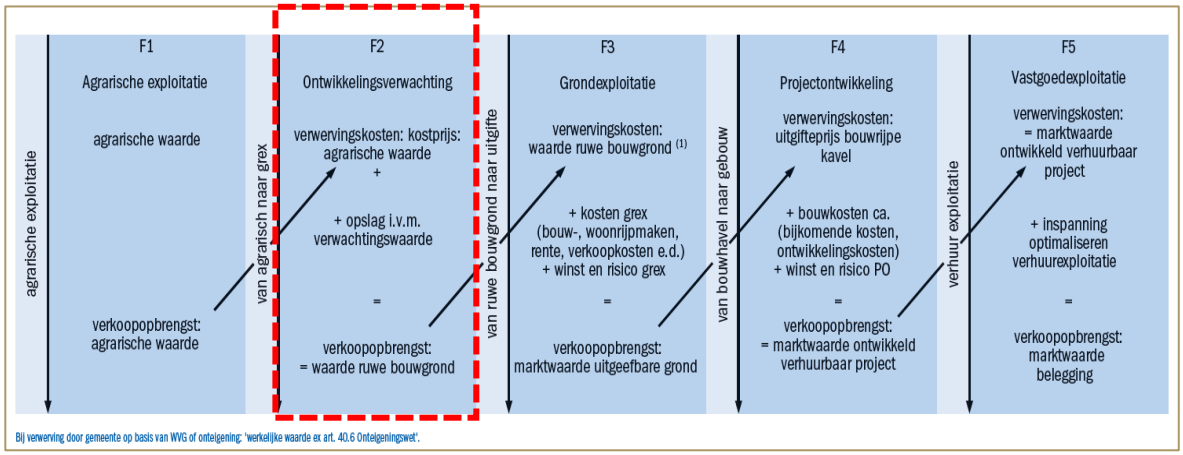
Verwachtingswaarde

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], projectmanager Oosterwold, gemeente Almere
- [redacted], planeconoom Oosterwold, gemeente Almere
- [redacted] strategisch adviseur grondzaken, gemeente Almere
- [redacted], projectmanager, Rijksvastgoedbedrijf
- [redacted], taxateur, Rijksvastgoedbedrijf
- [redacted], programmamanager, Rijksvastgoedbedrijf
- [redacted] planeconoom, gemeente Zeewolde

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, 1 september 2020 en 1 september 2021) 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.

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).

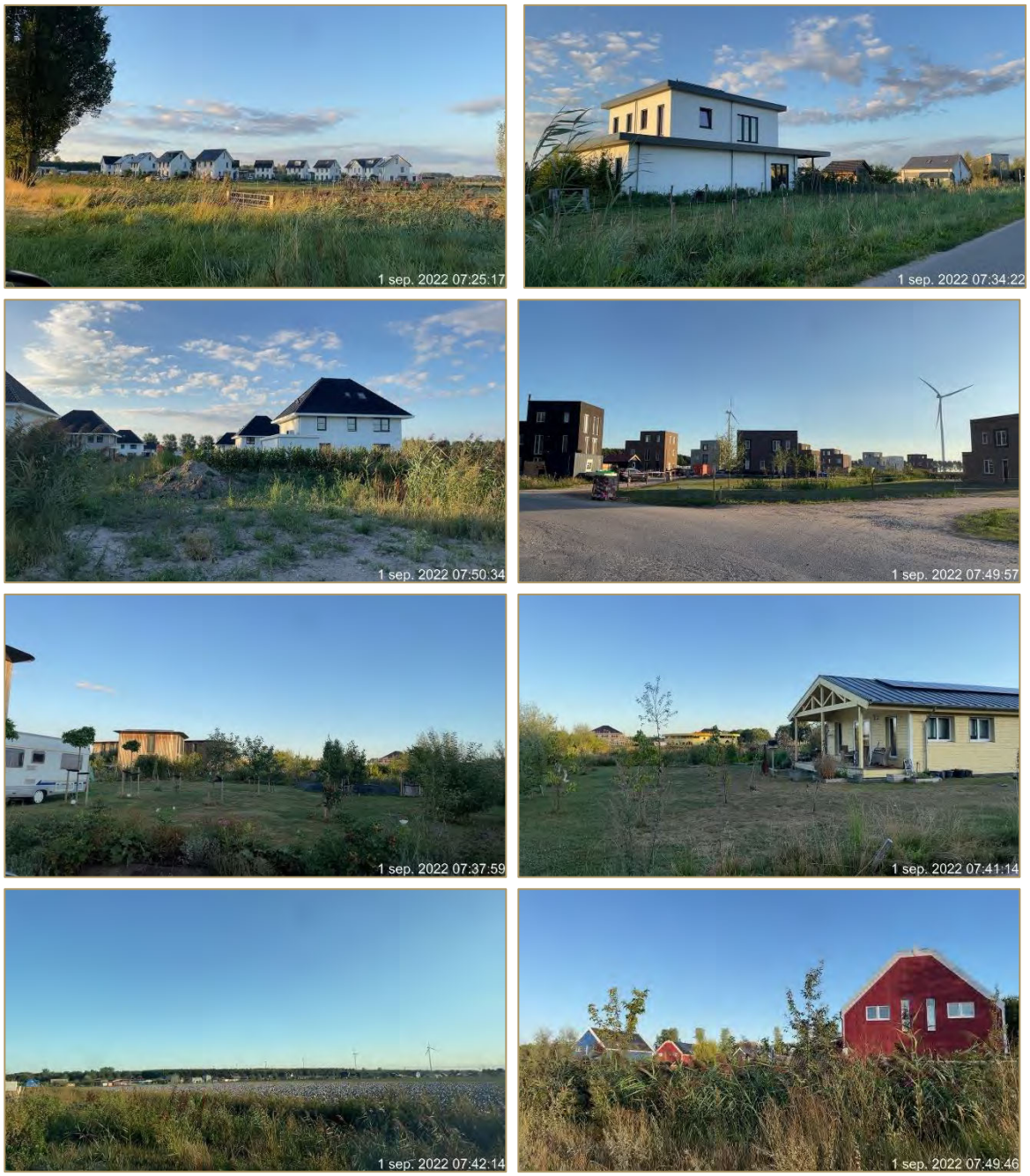
In het woonwerkgebied Oosterwold zijn in totaal 15.000 nieuwe woningen voorzien, alsmede talloze arbeidsplaatsen, recreatie en leisure, terwijl het gebied zijn groene en agrarische karakter behoudt en organisch verder ontwikkelt. Er is reeds gestart met de gronden aan de westzijde van de A27. Deze taxatie focust zich op het resterend oppervlakte van de eerste fase van de totale ontwikkeling (voorheen bekend als 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 144,10 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase).
Huidig gebruik	Hoofdzakelijk agrarisch, met (bedrijfs)woningen, infrastructuur, groen en water.

Beoogd gebruik	Groen, natuur, landschap, water, infrastructuur, verlijfsruimte, woningbouw, bedrijfsbebouwing, kantoren, winkels 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 2022.



Foto's van het gebied.

Hierna worden enkele luchtfoto's van het gebied getoond. De luchtfoto's zijn afkomstig van Cyclomedia en dateren van 20 april 2022.





















Bron: Cyclomedia d.d. 20 april 2022.

6.3. Bereikbaarheid

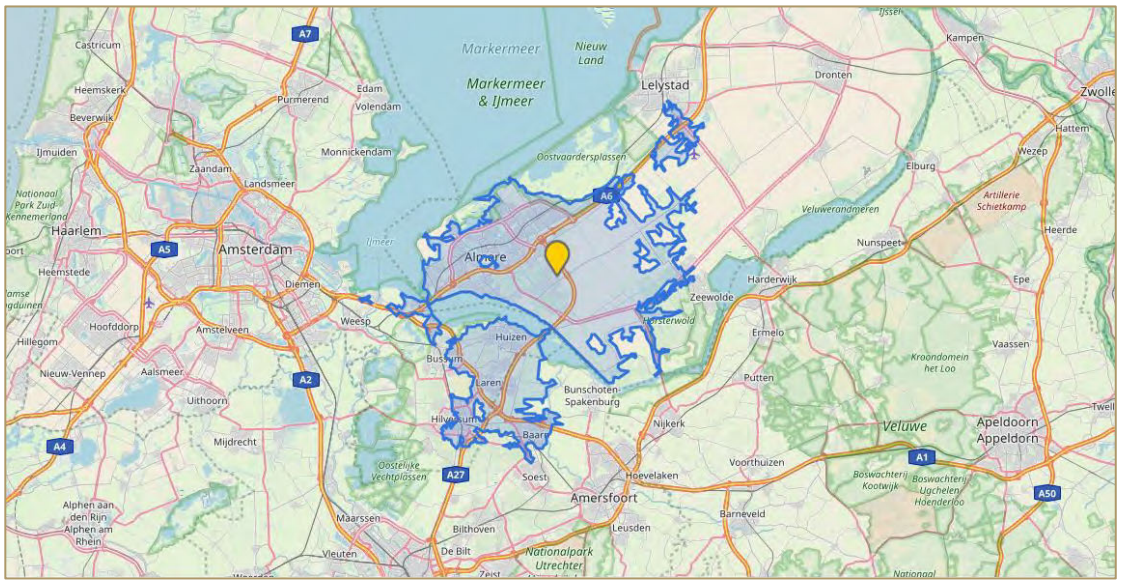
Auto

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.

De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn:

- A27 op 0,9 km hemelsbreed met 2 min reistijd over een route van 1,8 km
- A6 op 3,5 km hemelsbreed met 8 min reistijd over een route van 5,3 km
- A1 op 11,9 km hemelsbreed met 17 min reistijd over een route van 24,5 km

Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



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

Openbaar vervoer (bus/tram)

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. In het gebied zijn beperkt voorzieningen aanwezig. In de afgelopen periode zijn een Aldi en een Albert Heijn geopend binnen het plangebied Oosterwold.

Daarnaast zijn er verschillende kleinschalige (aan huis gebonden) functies en voorzieningen te vinden in het gebied. Er is echter maar beperkt sprake van (grootschalig) aanbod van voorzieningen in de vorm van winkels en horeca.

6.5. Ontwikkelprincipes 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 buren daar natuurlijk wel altijd bij.

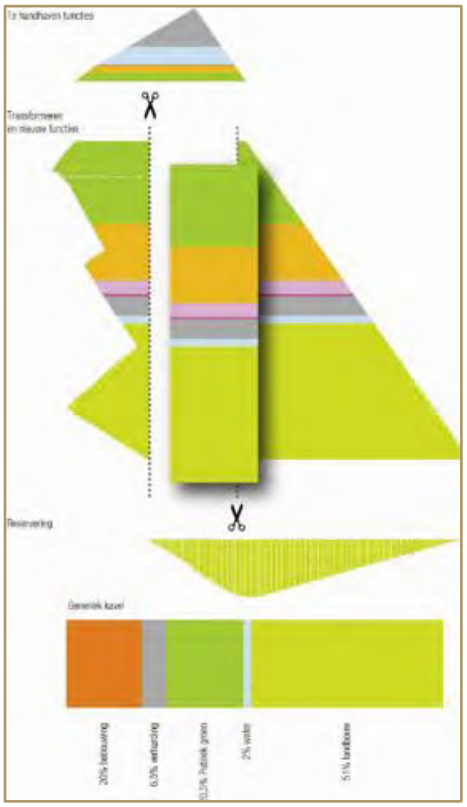
2. Vrije kavelkeuze

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

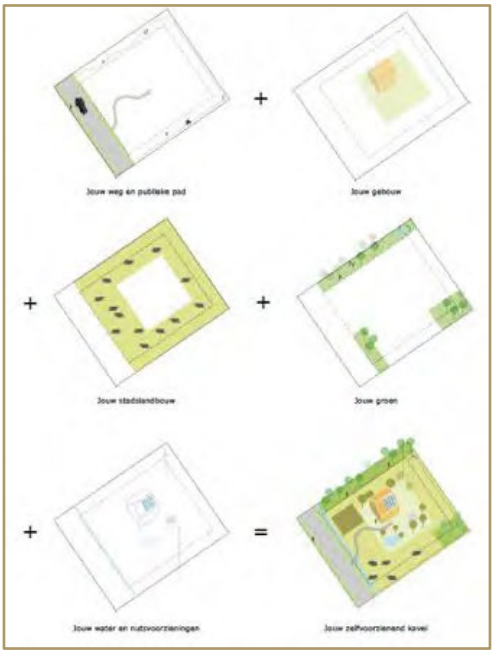
De beoogde ruimteverdeling voor heel Oosterwold bestaat uit 20% bebouwing (voor wonen, werken etc.), 50% (stads)landbouw en voor de rest uit verharding, openbaar groen en water. Deze ruimte verdeling is het ijkpunt voor de realisatie voor het gehele programma. De optelsom van de verschillende kavels, 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.



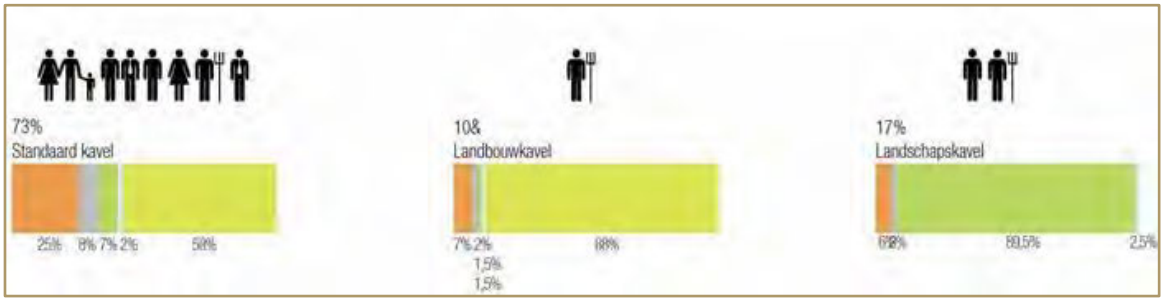


Standaardkavel Wonen, bron: gemeente Almere

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 verrekent 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 Aria 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

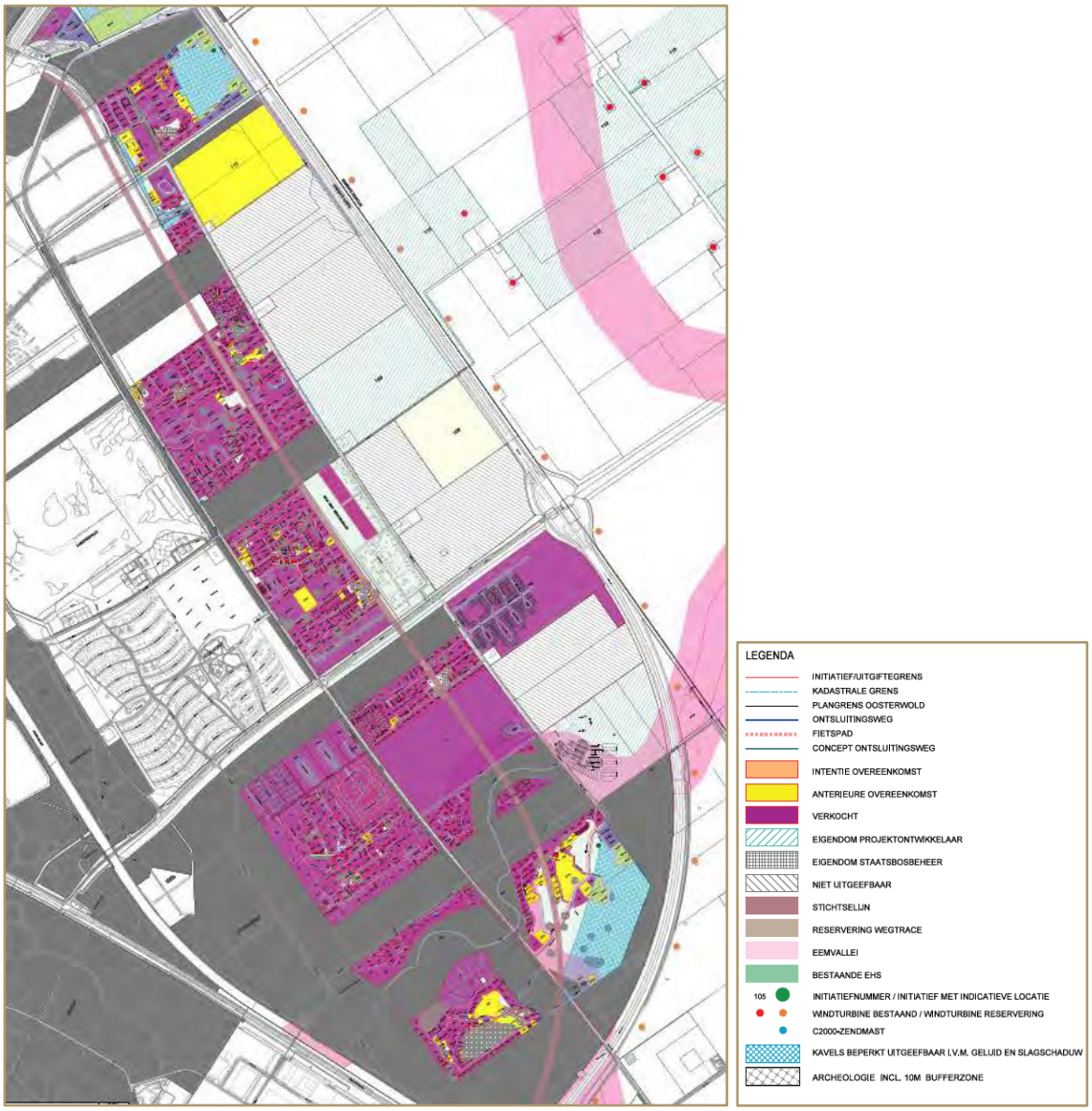
Bij gewone gebiedsontwikkelingen wordt eerst gemeenschapsgeld uitgegeven aan onder meer infrastructuur en het bouwrijp maken van de grond. Hier gebeurt dat niet. Een terugtredende rol van de overheid betekent ook dat geld pas wordt uitgegeven als het er is. Initiatiefnemers betalen vooraf mee aan publieke 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 29 augustus 2022, bron: Maakoosterwold.nl.

Naast de Initiatievenkaart is er een ABCD kaart met het overzicht van de velden.



Bron: https://maakoosterwold.nl/initiatieven-kaart/.

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 reeds in eigendom van derden (niet in eigendom van Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente Almere).

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

6.8. 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 referentieanalyse. Immers, onderhavige taxatieopdracht ziet toe op actualisatie van de grondwaarden naar waardepeildatum 1 september 2022.

Hierna worden de huidige grondprijzen bij de verkoop van gemeentelijke- en rijksgronden in het plangebied Oosterwold getoond. Bovenop de grondprijzen voor de ruwe bouwgrond 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 2022. De genoemde bedragen zijn de marktwaarden voor correctie met de aan de gemeente Almere verschuldigde exploitatiebijdrage.

Marktwaardes *	Per 1-1-2022	in 2021
1. Standaardkavel Bedrijven	€ 23,27	€ 21,61
2. Standaardkavel Kantoren	€ 25,65	€ 25,03
*3. Standaardkavel Wonen ** *	€ 105,14	€ 85,95
*4. Standaardkavel voorzieningen – maatschappelijk** *	€ 21,81	€ 24,28
*5a. Standaardkavel voorzieningen – commercieel/overig ** *	€ 32,45	€ 32,39
*5b. Standaardkavel voorzieningen – supermarkt** *	€ 168,11	€ 158,51
*6. Landschapskavel** *	€ 37,25	€ 31,59
*7. Landbouwkavel** *	€ 37,96	€ 32,43

Grondprijzen Oosterwold, bron: Maakoosterwold.nl.

6.9. Huidige exploitatiebijdragen

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

Per kaveltype	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, waarbij tevens de meest recente inzichten worden verwerkt. Opdrachtgever zal na het afronden van de taxatie de gepresenteerde waarden verminderen met de actualiseerde exploitatiebijdragen. Dit betekent dat de totale grondprijs (grondwaarde ruwe bouwgronden + exploitatiebijdrage) gelijk blijft voor de initiatiefnemer, ongeacht er wijzigingen plaatsvinden in de exploitatiebijdrage.

De huidige grondprijzen per januari 2022 inclusief exploitatiebijdragen leiden, uitgaande van een maximale FAR van 0,5, tot de volgende bedragen per m² kavel:

Kaveltype	Grondprijs 2022 exclusief exploitatiebijdrage per m²	Exploitatiebijdrage per m²	Grondprijs 2022 inclusief exploitatie-bijdrage per m²
Standaardkavel	€ 89,42	€ 15,72	€ 105,14
Landbouwkavel	€ 36,16	€ 1,80	€ 37,96
Landschapskavel	€ 33,48	€ 3,77	€ 37,25
Bedrijvenkavel	€ 17,79	€ 5,48	€ 23,27
Kantorenkavel	€ 19,69	€ 5,96	€ 25,65
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€ 15,96	€ 5,85	€ 21,81
Voorzieningenkavel commercieel	€ 25,47	€ 6,98	€ 32,45
Standaardkavel voorzieningen – supermarkt	€ 143,32	€ 24,79	€ 168,11

Grondprijzen en exploitatiebijdrage per kaveltype.

6.10. Huidige normatieve berekening Standaardkavel Wonen (huidige grondprijzen)

Uitgaande van een Standaardkavel 'Wonen' van 1.600 m² met een roodkavel van 25% van de totale kavel waarop, volgens de ontwikkelprincipes van Oosterwold, met een FAR van 0,5 maximaal 200 m² bruto vloer oppervlakte bebouwing mag worden gerealiseerd, resulteert dit in een kavelprijs van € 168.224,-. 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, zoals nader toegelicht in het vervolg van dit rapport.

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	€	89,42	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage per m²	€	15,72	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal per m²	**€**	**105,14**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 1.600 m²	**€**	**168.224**	

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	496		€ 26,50	€ 13.144
Infrastructuur	96		€ 100,00	€ 9.600
Water	32		€ 32,00	€ 1.024
Groen	112		€ 16,50	€ 1.848
Onvoorzien	10%	%	25.616	€ 2.562
Plankosten	15%	%	28.178	€ 4.227
VTU	20%	%	28.178	€ 5.636
Totaal				**€ 38.040**
Totaal per m² roodkavel				€ 95
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 7.988
Totaal inclusief BTW				**€ 46.028**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 214.252**

Bouwkosten	1.500	exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten

Stichtingskosten woning			
Bouwkosten woning	€	300.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten	€	90.000	exclusief BTW
Totaal	**€**	**390.000**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21%	€ 81.900	
Totaal inclusief BTW	**€**	**471.900**	

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning	**€**	**686.152**	**inclusief BTW / VON**
	€	4.288	per m² woonoppervlakte

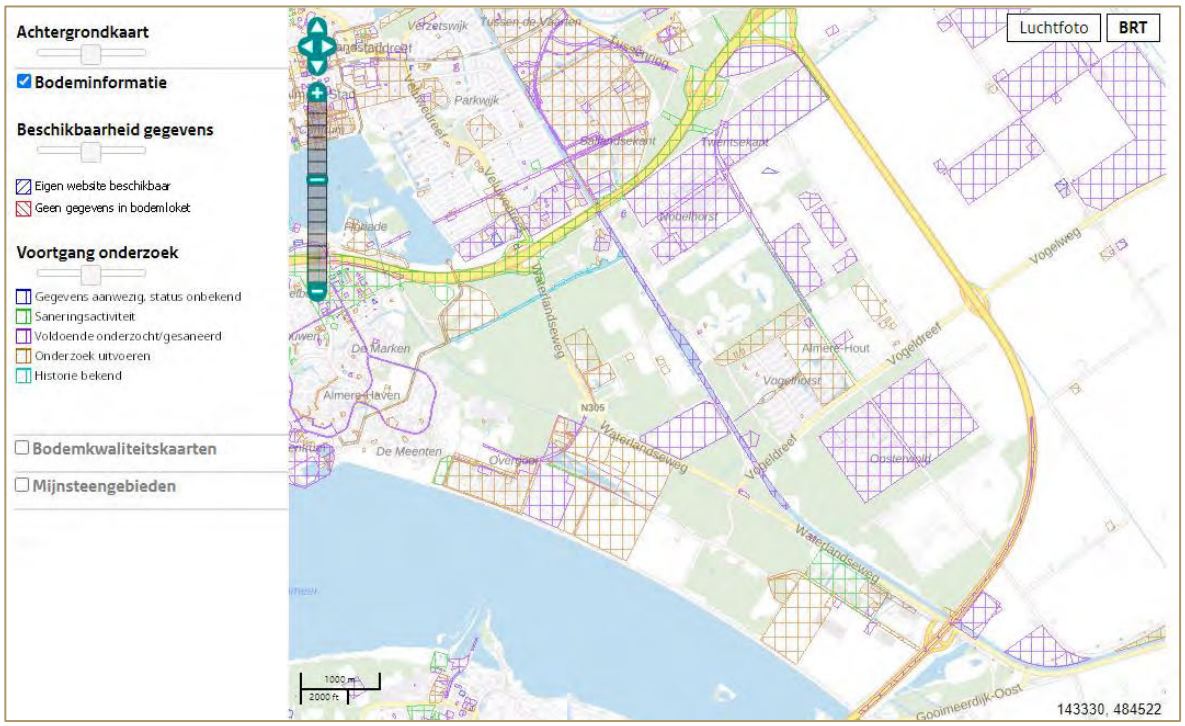
Opzet grond + verwervingskosten + stichtingskosten vrijstaande woning.

De voorbeeldberekening resulteert in een kostprijs – vergelijkbare met een VON-prijs van de woning – (inclusief BTW) van circa € 686.152,-. 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 € 46.000,- inclusief BTW. Wij gaan uit van bouwkosten van € 1.500,- exclusief BTW per m² BVO en bijkomende kosten van 30% over de bouwkosten. De bouwkosten bedragen daarmee € 471.00,- 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.

6.11. 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

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.

6.12. 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.

SWECO heeft een ‘signaleringskaart PFAS locaties gemaakt’. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);
- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;

- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PAS en PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

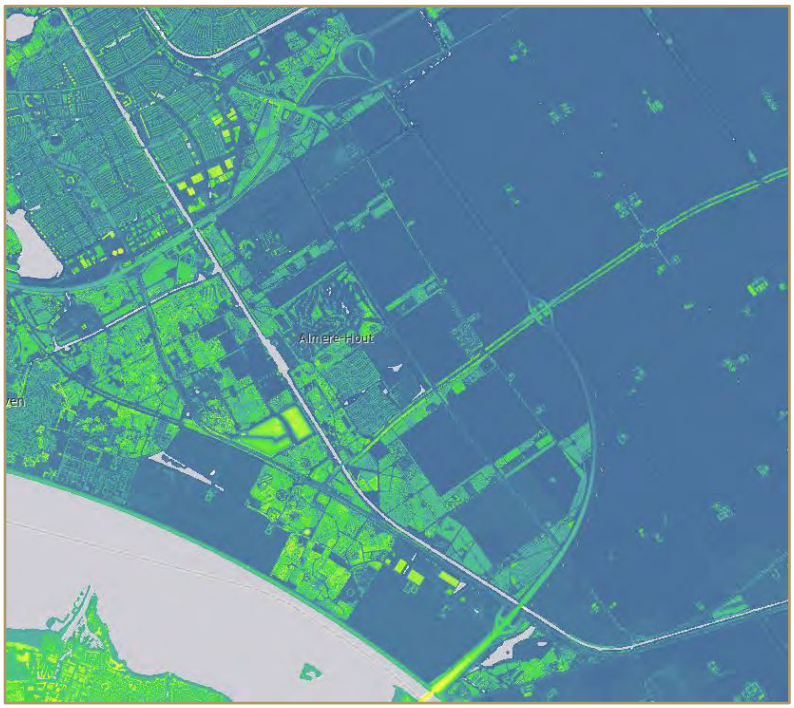
Voorafgaand aan de levering van de gronden door het Rijksvastgoedbedrijf of de gemeente Almere aan de eindgebruiker(s), zal door het Rijkvastgoedbedrijf en/of de gemeente Almere als grondeigenaar een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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

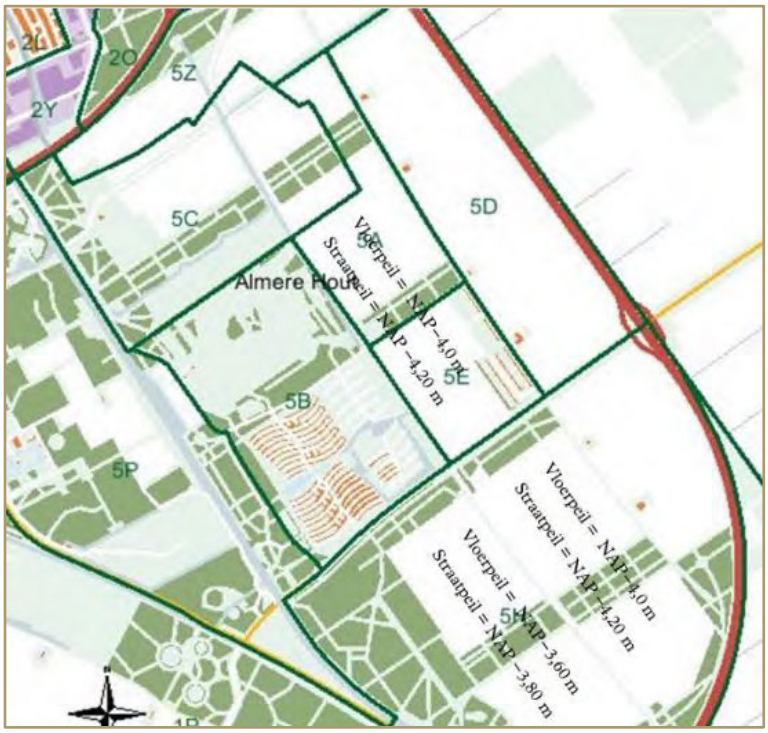
6.14. Actueel Hoogte Bestand Nederland

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

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Datum	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m²	Eigendom
7 oktober 2022	Almere	C	7136	86.327	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	2001	206.030	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6230	10.433	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6386	109.734	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6970	37.938	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	7146	236.693	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	7056	46.288	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6870	24.021	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	7144	41.031	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6869	21.334	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
7 oktober 2022	Almere	C	6097	13.126	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

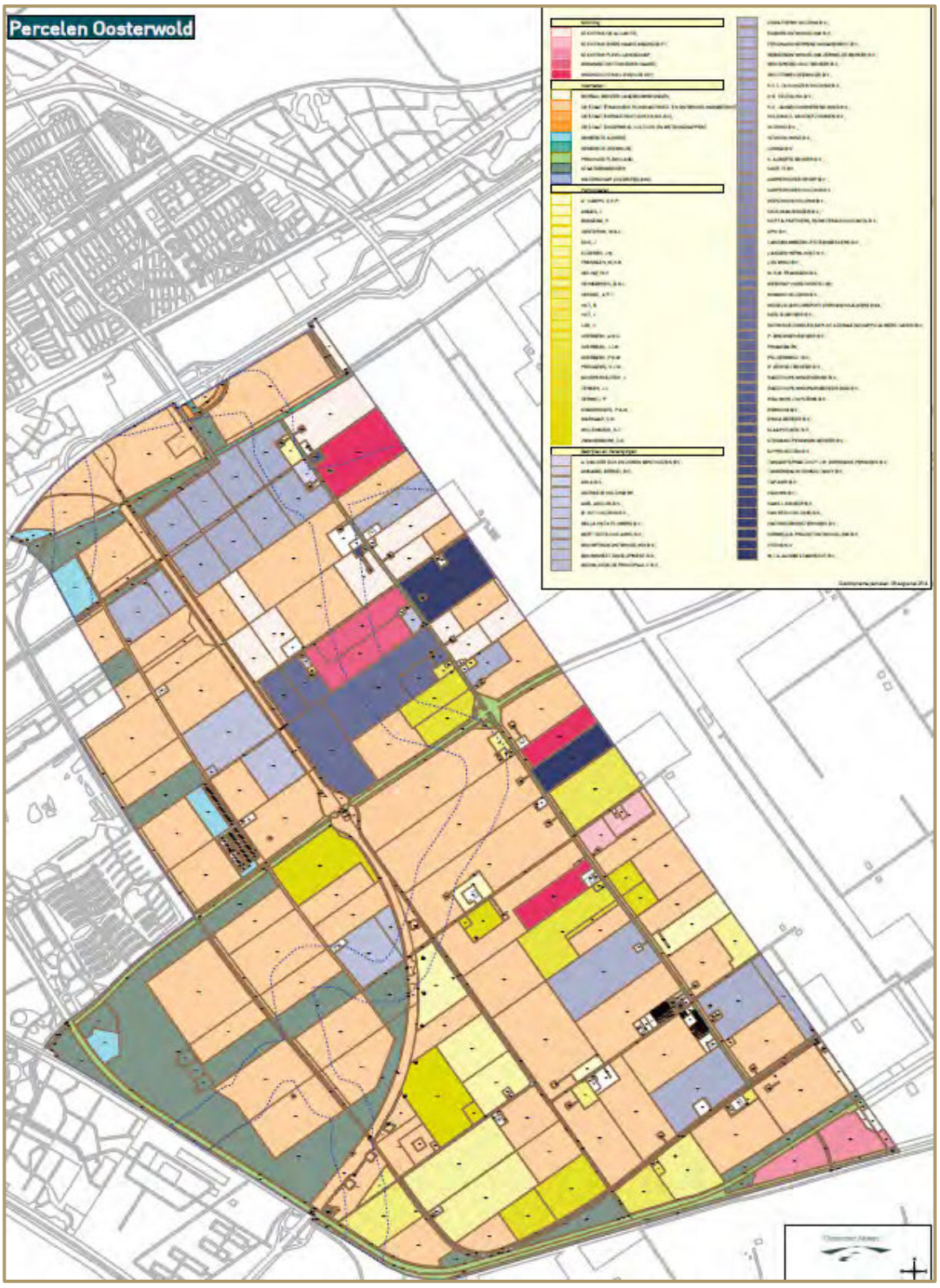
Kadastrale situatie, bron: Kadaster

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 144 hectare (resterend oppervlakte van de eerste fase van de pilotfase).



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.

Aankomsttitels

De tabel hierna toont de aankomsttitels van de verschillende kadastrale percelen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum
Almere	C	7136	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	2001	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6230	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6386	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6970	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	7146	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	7056	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6870	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	7144	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6869	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014
Almere	C	6097	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)	Hyp4 65061/152	22 oktober 2014

Aankomsttitels, bron: Kadaster.

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.

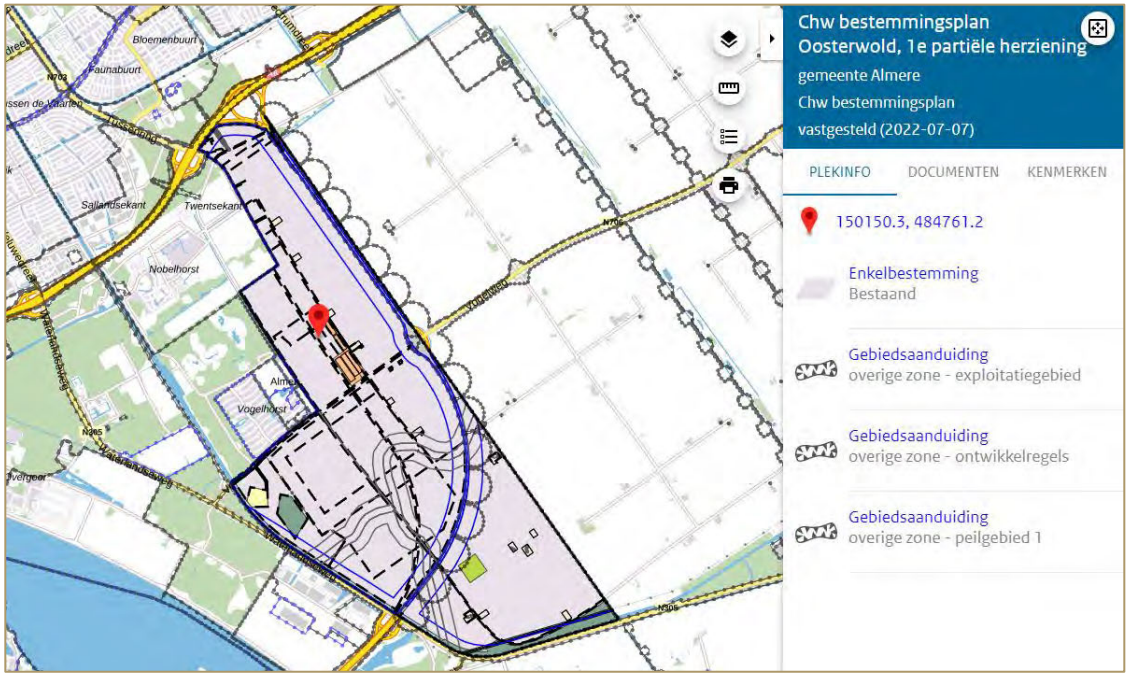
8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Bestemming

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening
Status	Vastgesteld
Datum	7 juli 2022
Gemeente	Almere
Enkelbestemming	Bestaand Natuur Woongebied Agrarisch Gemengd 1
Dubbelbestemming	
Aanduiding	Overige zone – exploitatiegebied Overige zone – ontwikkelregels Overige zone – peilgebied 1 Specifieke vorm van bos – 2 Verkeer Overige zone – eemvallei - 2 Supermarkt Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen Specifieke vorm van recreatie - stadsweide

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



Verbeelding bestemmingsplan, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 en langzaam verkeersroutes;
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.

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

a. wonen;
b. 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;
c. kantoren;
d. commerciële voorzieningen;
e. supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. verblijfsrecreatie;
h. extensieve recreatie;
i. stadslandbouw;
j. groenvoorzieningen;
k. natuur;
l. wegen en straten;
m. paden;
n. parkeervoorzieningen;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
p. nuts- en energievoorzieningen;
q. combinaties van de hierboven genoemde functies.

13.1.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1 onder b. ten behoeve van:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.1 onder b met uitzondering van Bevi - inrichtingen, vuurwerkbedrijven en Wgh-inrichting;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 13.1 onder b maar niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de beslisbomen te worden gehanteerd zoals opgenomen in Bijlage Beslisbomen.

13.2 Samenhang met overige bestemmingen
De ontwikkelregels zijn van overeenkomstige toepassing op de overige bestemmingen binnen het aanduidingsgebied, met dien verstande dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die gelden op basis van de artikelen 3 t/m 12 niet hoeven te voldoen aan de ontwikkelregels tenzij dat in het artikel zelf anders is bepaald.

13.3 Eemvallei
Voor de gronden binnen de aanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2' gelden de volgende regels:

a. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei -1';
    1. worden de kavels uitsluitend ingericht als landschapskavels;
    2. geldt dat de landschapskavels een minimale breedte hebben van 150 meter binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Eemvallei - 1' en 'overige zone - Eemvallei - 2';
    3. zijn roodkavels niet toegestaan.
b. binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Eemvallei - 2' worden de kavels voor ten minste 50,0% ingericht als landschapskavel, voor ten hoogste 25,0% als landbouwkavel en voor ten hoogste 25,0% als standaardkavel.

13.4 Openbaar vervoer

13.4.1 Reservering openbaar vervoer
Binnen de aanduiding 'openbaar vervoer' zijn geen standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toegestaan.

13.4.2 Afwijken reservering openbaar vervoer
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.4.1 en de ontwikkeling van standaardkavels, landbouwkavels en landschapskavels toestaan, als de reservering voor openbaar vervoer niet langer nodig is.

13.5 Bos en stadsweide
Voor de gronden met de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1', 'specifieke vorm van bos - 2' en 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' gelden de volgende regels:

a. binnen de aanduidingen 'specifieke vorm van bos - 1' en 'specifieke vorm van bos - 2' zijn uitsluitend landschapskavels toegestaan;
b. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1' zijn roodkavels niet toegestaan;
c. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' zijn roodkavels niet toegestaan;

d. in afwijking van het bepaalde in 13.5 onder c. zijn roodkavels wel toegestaan, indien er sprake is van een samengesteld kavel als bedoeld in 13.9.1 en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stadsweide' geen bebouwing wordt gerealiseerd.

13.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.5 b. ten behoeve van roodkavels binnen gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bos - 1', met dien verstande dat:

a. het roodkavel uitsluitend mag worden ingericht en gebruikt ten behoeve van openbaar toegankelijke voorzieningen die een bijdrage leveren aan de (extensieve) recreatieve gebruikswaarde van het bos;
b. de aanwezige waarden van de (cultuur) landschappelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
c. de gevarieerde bosstructuren, ongelijkjarigheid en de natuurlijke soortenrijkdom niet onevenredig worden aangetast;
d. de ontwikkeling van het roodkavel per saldo leidt tot een kwaliteitsimpuls van de onder b. en c. genoemde waarden.

13.6 Kavelsamenstelling

Met een omgevingsvergunning wordt de kavelsamenstelling per kavel vastgelegd. Daarbij geldt dat per kavel de verhouding tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw moet voldoen aan de samenstelling in tabel 1**.** Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling wordt aangemerkt als strijdig gebruik en het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen.

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal / Maximaal	Standaard	Landbouw	Landschap
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding / infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80%
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%

Tabel 1: Kavelsamenstelling

13.6.1 Gezamenlijke percentages

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

a. 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;
b. bij standaardkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 36,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 25,0%;
c. bij landbouwkavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra', waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 12,0% mag bedragen en waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 7,0%;

d. bij landschapskavels mag het percentage 'Roodkavel' worden gerealiseerd als 'Verharding / infra' waarbij het gezamenlijk percentage 'Roodkavel' en 'Verharding / infra' maximaal 11,0% mag bedragen waarbij binnen dat gezamenlijk percentage het 'Roodkavel' niet meer mag bedragen dan 6,0%.

13.6.2 Afwijken maximaal percentage verharding / infra

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 13.6 en 13.6.1 b. c. en d. voor een hoger percentage verharding / infra, met dien verstande dat:

a. de noodzaak daartoe voort komt uit de specifieke situering en/of vorm van de kavel, waarbij enkel dat percentage extra is toegestaan dat nodig is om een adequate aansluiting van omliggende kavels te kunnen realiseren;
b. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.

13.6.3 Uitruil samenstelling

Van het bepaalde in 13.6 kan worden afgeweken ten behoeve van een andere ruimteverdeling op de kavel mits het afwijkende ruimtegebruik wordt verrekend met een aansluitende kavel zodat het samengestelde kavel in zijn geheel alsnog voldoet aan de voorgeschreven samenstelling.

13.6.4 Uitruil roodkavel

a. Het bevoegd gezag kan voor standaardkavels afwijken van het bepaalde in 13.6 en 13.6.1 b ten behoeve van een hoger percentage roodkavel mits:
    1. het extra roodkavel wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling;
    2. de in artikel 13.6 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking met artikel 13.6.3 is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.
b. Aan de in artikel 13.6.4 onder a genoemde afwijking kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

13.6.5 Clustering openbaar toegankelijk gebied bij kleine kavels

Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m^2 afwijken van het bepaalde in artikel 13.6, artikel 13.6.1 onder a en artikel 13.7 onder a en b ten behoeve van een geclusterde openbare ruimte en toestaan dat:

a. het percentage groen - verspreid op de kavel 0 % bedraagt, mits het percentage groen - verspreid wordt verrekend met een andere kavel in het plangebied op maximaal 500 meter afstand van de kavel, zodat de gezamenlijke kavels alsnog voldoen aan de voorgeschreven samenstelling; en/of
b. de buitenranden van de kavel niet openbaar toegankelijk zijn, met uitzondering van de zijde(n) waar verharding/infra is gesitueerd, mits de openbare toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers voor niet meer dan 150 meter wordt onderbroken.

13.7 Kavelindeling

Met betrekking tot de indeling en instandhouding van de kavel gelden de volgende regels:

a. het voorgeschreven percentage groen - verspreid bevindt zich aan een of meer van de buitenranden van de kavel;
b. alle buitenranden van de kavel worden ingericht en in stand gehouden als openbaar toegankelijk gebied in de vorm van een doorwaadbare zone of verharding/infra met een minimale breedte van 2 meter;
c. de roodkavel wordt niet opgedeeld, maar als een aaneengesloten bouwveld gerealiseerd;

d. ten minste één volledige zijde van de kavel wordt aangewezen voor de verharding / infra ten behoeve van de kavelontsluiting;
e. de verharding/infra sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen infrastructuur van de aansluitende kavel;
f. het voorgeschreven percentage water sluit aan op, en biedt doorgang aan, bestaande of nieuw aan te leggen water van de aansluitende kavel;
g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsfuncties;
h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding/infra;
i. de roodkavel sluit met minimaal 2,5 meter breedte aan op verharding/infra.

13.7.1 Afwijken ten behoeve van helofytenfilter
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder b. ten behoeve van een helofytenfilter, en toestaan dat een buitenrand van de kavel als (collectief) helofytenfilter wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
a. de afwijking betrekking heeft op maximaal één zijde van de kavel;
b. een doorwaadbare zone van minimaal 2 meter breed direct grenzend aan het helofytenfilter ingericht wordt.

13.7.2 Afwijken situering kavelontsluiting
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder d. ten behoeve van een kavelontsluiting die niet is gelegen langs een zijde van de kavel, met dien verstande dat:
a. door de specifieke vorm van de kavel een kavelontsluitingsweg, voor zover deze niet is gelegen langs een zijde van de kavel, leidt tot een lager percentage verharding / infra;
b. de afwijking de meest efficiënte wijze van ontsluiten van aansluitende kavels niet in de weg staat.

13.7.3 Afwijken bouwveld
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.7 onder c. en toestaan dat het roodkavel smaller is dan 5 meter, als door de specifieke vorm van de kavel, of door beperkingen op de kavel vanwege archeologie, de minimaal vereiste breedte van een bouwveld van 5 meter niet kan worden gehaald.

13.8 Tijdelijk afwijken
Gronden die in de omgevingsvergunning zijn aangewezen voor 'Verharding / infra' mogen, zolang er nog geen aansluitende kavels zijn die ontsluiting behoeven, tijdelijk worden ingericht met 'Groen - natuur', 'Groen - verspreid', 'Water' en / of 'stadslandbouw'.

13.9 Floor area ratio
Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum floor area ratio 50,0%.

13.9.1 Afwijken
Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels afwijken van het bepaalde in 13.9 en een maximum floor area ratio van 100% toestaan, als:
a. 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, en;
b. 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%);
c. de samengestelde kavel voldoet aan de overige in 13.6 voorgeschreven samenstelling.

13.10 Programma

13.10.1 Percentage kavels per programma
Binnen het gehele plangebied gelden de in tabel 2 opgenomen maximale percentages per kaveltype.

Type kavel	Maximum percentage per kaveltype
Standaardkavel	73,0%
Landbouwkavel	10,0%
Landschapskavel	17,0%

Tabel 2: Programma

13.10.2 Verdeling van functies
Met een omgevingsvergunning wordt de functie per kavel vastgelegd. Daarbij gelden de in tabel 3 opgenomen maximale percentages per functie in het gehele plangebied. Gebruik van de kavel dat afwijkt van de in een omgevingsvergunning vastgelegde functie wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

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

Tabel 3: Verdeling van functies

13.11 Specifieke gebruiksregels
Tot een gebruik, strijdig met de ontwikkelregels, wordt in ieder geval gerekend:

a. gevoelige functies binnen de reserveringen voor uitbreiding van het wegennet en spoor;
b. gevoelige functies binnen de vrijwaringszone van hoogspanningsleidingen;
c. detailhandel met een oppervlakte van meer dan 2.000 m^2 bruto vloeroppervlak per kavel;
d. supermarkten op gronden zonder aanduiding 'supermarkt';
e. supermarkten met een winkelvloeroppervlakte van meer dan 1.500 m^2 per kavel;
f. kassen met een oppervlakte van meer dan 2.500 m^2 bruto vloeroppervlak per kavel;
g. intensieve veehouderij;
h. pelsdierfokkerij;
i. het bieden van gokgelegenheid;
j. seksinrichtingen;
k. motorclubs;
l. coffeeshops;
m. belwinkels.

13.12 Bouwregels

13.12.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken
a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.

b. In afwijking van het bepaalde in 13.12.1 onder a. kunnen bij een standaardkavel bijbehorende bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd in het gedeelte dat als stadslandbouw is aangemerkt waarbij geldt dat:
    1. uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een dierenverblijf en/of kas ten behoeve van stadslandbouw is toegestaan;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
    3. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m^2; en
    4. het aantal bijbehorende bouwwerken in het gedeelte stadslandbouw niet meer bedraagt dan in onderstaande tabel is opgenomen:

Oppervlakte stadslandbouw op de kavel	Maximum aantal bijbehorende bouwwerken
tot 500 m^2	1
500 m^2 of meer	2

13.12.2 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, het roodkavel wordt verstaan.

13.12.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen buiten het roodkavel geldt dat;
    1. de hoogte niet meer mag bedragen dan 1.2 meter;
    2. deze voor ten minste 90% transparant zijn, en;
    3. deze onderdeel uitmaken van een natuurlijke erfafscheiding.
b. voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op het roodkavel geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
c. voor windinstallaties voor het opwekken van duurzame energie geldt dat:
    1. deze worden gerealiseerd op het hoofdgebouw of aan de gevel van het hoofdgebouw;
    2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 3 meter wordt overschreden;
    3. de rotordiameter van de windinstallaties niet meer bedraagt dan 2 meter.
d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter en zijn uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel;
e. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen vergunningvrije bouwwerken buiten het roodkavel worden gerealiseerd voorzover deze betrekking hebben op nuts- en energievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterberging, riolering en waterzuivering;
f. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van stadslandbouw buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van het kavel;
g. in afwijking van het bepaalde in 13.12.3 onder d. kunnen bruggen ten behoeve van (langzaam) verkeer buiten het roodkavel worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de breedte niet meer bedraagt dan 2 meter.

13.12.4 Afwijken geluid- en/of slagschaduwwerende voorzieningen
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.12.3 onder b. en d. en toestaan dat hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
a. het bouwwerk dient om geluid- en/of slagschaduw te weren;

b. het bouwwerk maximaal 4 meter hoog is.

13.13 Milieu- en omgevingsfactoren

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het initiatief voldoet aan de hieronder beschreven normen voor milieu- en omgevingsfactoren. Indien het initiatief niet voldoet aan een of meer van de genoemde normen, dan wel kan voldoen aan de in de Bijlage Beslisbomen genoemde voorwaarden voor die milieu- of omgevingsfactor, past het initiatief niet binnen het bestemmingsplan.

13.14 Archeologie

13.14.1 Bescherming archeologische waarden

Bij het realiseren van gebouwen en overige bouwwerken, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, wordt aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. Ten behoeve van de toets of aan hieraan is voldaan wordt de 'beslisboom archeologie' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.14.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.14.1 indien en voorzover de in 13.14.1 genoemde activiteiten dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze activiteiten zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden van de gronden en een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning;

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.15 Bedrijven en milieuzonering

13.15.1 Voldoende afstand

Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden en gebruikswijzigingen geldt dat voldoende afstand in acht is genomen zodat er geen hinder is op aangrenzende kavels. Ten behoeve van de beoordeling of voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt de 'beslisboom bedrijven en milieuzonering' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 13.15.1 en functies op kortere afstand van elkaar toestaan, als:

a. hiertoe een gezamenlijke verzoek wordt gedaan door de betrokken eigenaren;
b. het gezamenlijk verzoek wordt gedaan in de vorm van de aanvraag om één omgevingsvergunning;
c. is aangetoond dat voldaan wordt aan de regels uit de Wet milieubeheer;
d. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in beslisboom '2.3 vrijwillige acceptatie hinder' zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.16 Bodem

Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijziging geldt dat sprake is van een functionele bodemkwaliteit. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom bodemkwaliteit' in doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.17 Duurzame energie
Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van het opwekken van duurzame energie geldt dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie buiten de eigen kavel.

13.18 Natuur
Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat de vergunningsplichtige activiteit geen onevenredige gevolgen heeft voor ecologische waarden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom natuur' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.19 Externe veiligheid
Bij het realiseren van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden geldt dat er geen onevenredige veiligheidsrisico's optreden. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom externe veiligheid' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.20 Geluid
Bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten en/of het realiseren of reconstrueren van wegen geldt dat een aanvaardbare geluidsituatie dient te bestaan. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom geluid en slagschaduw' in doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.21 Kostenverhaal
Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor een bouwplan (ingevolge 6.2.1 Bro) waarvoor kostenverhaal verplicht is, dient het kostenverhaal te zijn verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied ('kostenverhaalsgebied'), waarop bouwplannen zijn voorzien.
Het exploitatiegebied is aangeduid als 'overige zone - exploitatiegebied' in dit plan.

13.22 Luchtkwaliteit
Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van wegen geldt dat wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom luchtkwaliteit' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.23 Magneetvelden
Bij het realiseren van gebouwen en bij functiewijzigingen dient vermeden te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen van jonger dan 15 langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom magneetvelden' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.24 Water

13.24.1 Watersysteem
Bij het realiseren van gebouwen, gebruikswijzigingen en het aanleggen van verharding geldt dat geen negatief effect optreedt op het watersysteem. Ten behoeve van de toets of hieraan wordt voldaan, wordt de 'beslisboom water' doorlopen zoals opgenomen in de Bijlage Beslisbomen.

13.24.2 Wateroverlast

Een omgevingsvergunning op grond van dit plan wordt alleen verleend als wateroverlast wordt beperkt, doordat:

a. de aanleghoogte van wegen minimaal 5 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan NAP -4,70 m;
b. het vloerpeil van gebouwen minimaal 20 cm boven het omliggende maaiveld is, doch nooit lager dan:
    1. NAP -4,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 1';
    2. NAP -3,55 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - peilgebied 2'.

13.25 Monitoring en evaluatie

Het College van burgemeester en wethouders zal de cumulatieve effecten van de ontwikkeling van Oosterwold minimaal één keer per twee jaar monitoren en evalueren, voor zover het betreft:

- verkeer: toename verkeersintensiteiten in relatie tot de capaciteit, veiligheid en functie van de aanwezige wegen die in beheer zijn van de gemeente of een andere overheid;
- geluid: toename geluidbelasting door toename verkeersintensiteit op bestaande geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones van wegen;
- externe veiligheid: verantwoording over veranderingen van het groepsrisico en over de mogelijkheden voor hulpverlening en bestrijdbaarheid binnen het gebied met de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen';
- natuur: behoud van de foerageerfunctie voor kiekendief van het deel van het plangebied dat binnen 6 kilometer van het broedgebied van kiekendieven in de Oostvaardersplassen ligt.

13.25.1 Stappen

Het monitoring en evaluatieprogramma doorloopt de volgende stappen:

1. Welke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden sinds de vorige check?
2. Vallen de (gecumuleerde) gevolgen van deze ontwikkelingen binnen de acceptabel geachte grenzen zoals opgenomen in 13.25.2?
3. Moet het bevoegd gezag mitigerende maatregelen nemen zoals opgenomen in 13.25.3 om (gecumuleerde) gevolgen acceptabel te houden of te krijgen?

13.25.2 Kritieke grenzen

De cumulatieve effecten van Oosterwold zijn aanvaardbaar zolang zij de volgende kritieke grenzen niet overschrijden:

- verkeer: een inrichting van een weg die niet past bij de functie van de weg;
- geluid: een gevelbelasting van meer dan 58 dB, na aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder;
- externe veiligheid: groepsrisico boven de oriëntatiewaarde en een negatief advies van de Brandweer Flevoland over de mogelijkheden voor rampbestrijding en zelfredzaamheid;
- natuur: afname areaal waar voor kiekendief geschikt gewas wordt verbouwd.

13.25.3 Mitigerende maatregelen

Als de kritieke grenzen zoals geformuleerd in 13.25.2 worden overschreden, zal het College van burgemeester en wethouders passende mitigerende maatregelen nemen om de gevolgen tot onder de kritieke grens terug te brengen.
De maatregelen kunnen bestaan uit:

- verkeer: functie van de weg aanpassen, weginrichting aanpassen, nieuwe wegen realiseren en/of in overleg treden met een andere wegbeheerder teneinde wegaanpassingen te bewerkstelligen;

- geluid: verlaging van de verkeersintensiteit door verkeersmaatregelen als de aanleg van een nieuwe weg elders, functie van de weg aanpassen (snelheid), geluidreducerende maatregelen aan de bron, het overdrachtsgebied en/of bij de ontvanger.
- externe veiligheid: invloedsgebied herinrichten, personendichtheid in invloedsgebied verlagen of maatregelen op gebouw-/kavelniveau;
- natuur: inrichten optimaal foerageergebied.

8.2. Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning

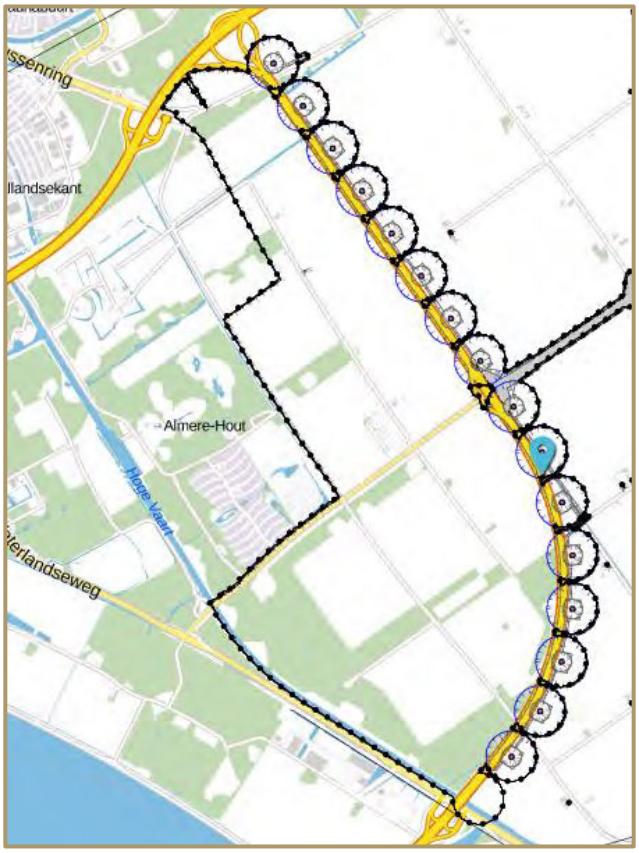
Ter plaatse geldt het Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen over woningsplitsing en verkamering van woningen in de gehele gemeente Almere.

8.3. 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.

8.4. 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:

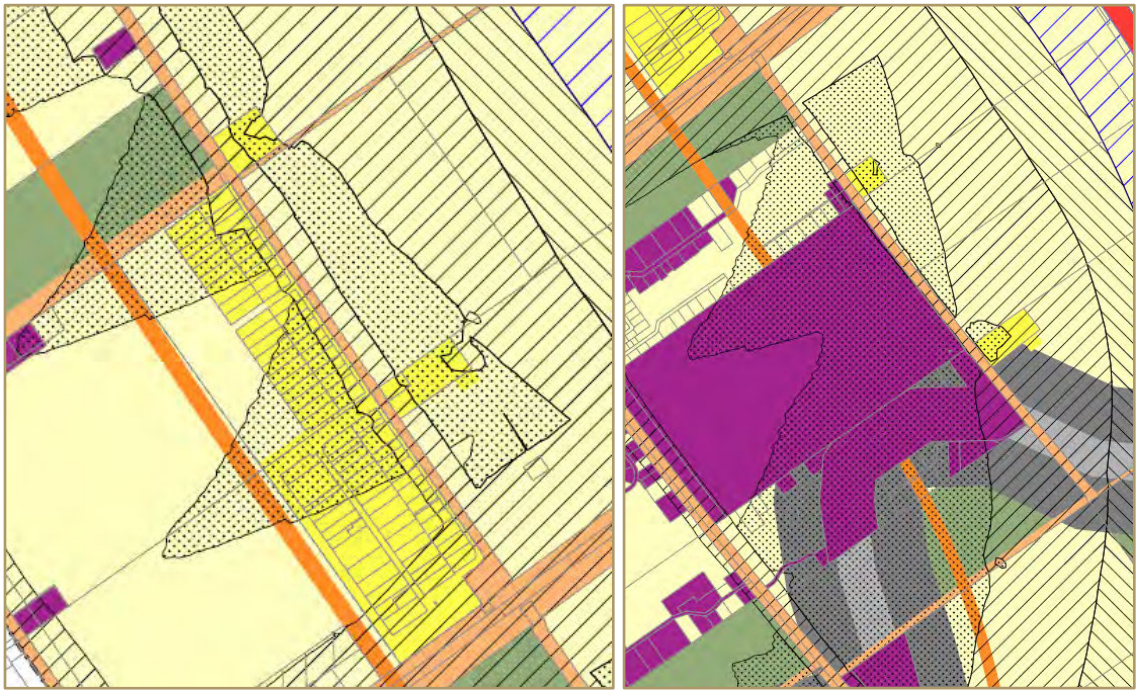
- Woningen, Onderwijsgebouwen, Ziekenhuizen en verpleeghuizen, Verzorgingstehuizen, Psychiatrische inrichtingen en Kinderdagverblijven.

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 Prieelvogelweg 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.

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 relatief eenvoudig 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.

8.5. 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.

8.6. 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)	**3.646,00**	1.941,00	370,00	615,00	540,00	80,00	100,00
Woningen per hectare	**1,53**	2,53	0,72	0,66	-	-	-
Aandeel	**100%**	53,24%	10,15%	16,87%	14,81%	2,19%	2,74%
Rode functies	**729,00**	486,00	26,00	37,00	135,00	20,00	25,00
% rode functies	**20%**	25,0%	7,0%	6,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Infrastructuur	**232,32**	153,92	7,00	14,00	43,00	6,40	8,00
% Infrastructuur	**6,4%**	7,9%	1,9%	2,3%	8,0%	8,0%	8,0%
Groen – bestaand bos	**290,00**	-	-	290,00	-	-	-
% Groen - bestaand bos	**8,0%**	0,0%	0,0%	47,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – Eemvallei	**250,30**	-	-	250,30	-	-	-
% Eemvallei	**6,9%**	0,0%	0,0%	40,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – verspreid	**201,60**	136,00	6,00	9,00	38,00	5,60	7,00
% Groen - verspreid	**5,5%**	7,0%	1,6%	1,5%	7,0%	7,0%	7,0%
Water	**73,60**	39,00	6,00	14,00	11,00	1,60	2,00
% Water	**2,0%**	2,0%	1,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Landbouw	**1.868,40**	1.126,00	325,00	-	313,00	46,40	58,00
% 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)	Bedrijvenkavel (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, waarbij circa 549 hectare van de rode functies door woningen wordt ingevuld en daarnaast bestaat uit andere functies dan woningen:

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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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).

8.10. 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 IKAW. Bron: http://archeologieinnederland.nl/bronnen-en-kaarten/amk-en-ikaw.

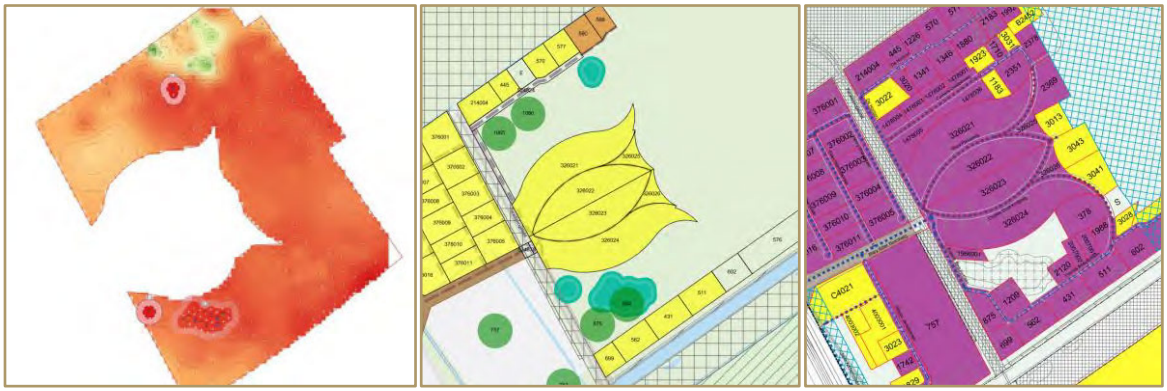
Hierna wordt een uitsnede van de beleidskaart archeologie van de gemeente Almere getoond.

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.

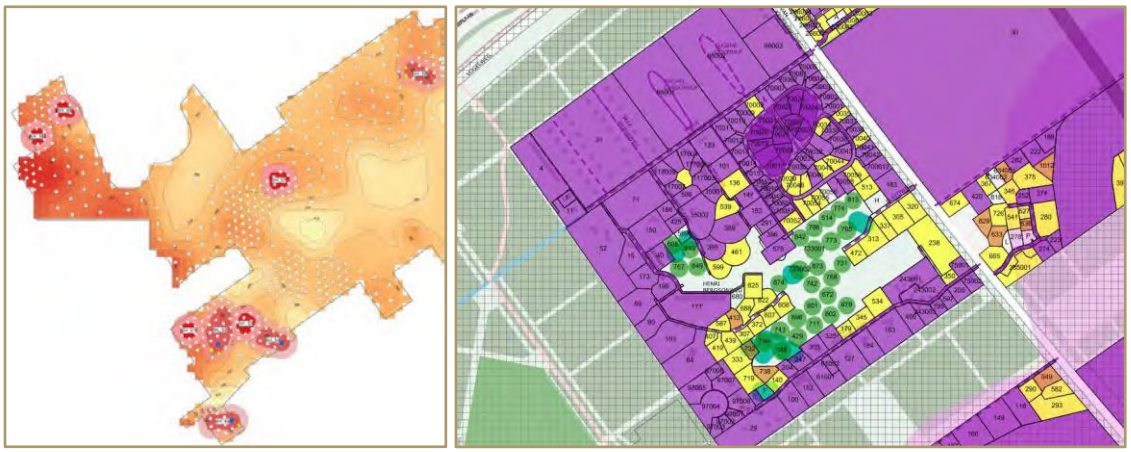


Beleidskaart archeologie, Bron: gemeente Almere.

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/).

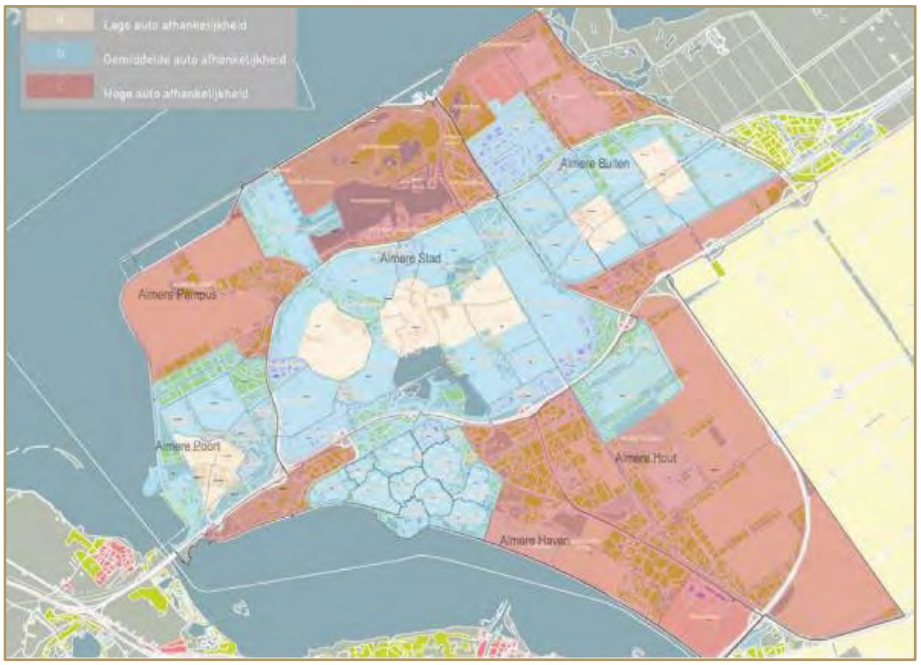
Ook voor de nog te onderzoeken gebieden (Veld A' en deelgebied 1B) wordt deze werkwijze aangehouden. De archeologische onderzoeken zijn 2e helft 2022 gestart. De te beschermen gebieden zijn bekend voordat gronden worden uitgegeven.

8.11. Parapluherziening parkeren

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan '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.

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 verharden 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					AUTO			FIETS		
					Zone A	Zone B	Zone C	Zone A	Zone B	Zone C
	Type woning	Oppervlakte (gbo) van	tot	Eenheid	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal
grondgebonden	Koop, duur	> 120 m2		per woning	1,5	1,9	2,2			
grondgebonden	Koop, middelduur	90 m2	120 m2	per woning	1,4	1,8	2,1			
grondgebonden	Koop, goedkoop	< 90 m2		per woning	1,2	1,4	1,6			
grondgebonden	Huur, duur	> 120 m2		per woning	1,3	1,7	1,9			
grondgebonden	Huur, middelduur	< 120 m2		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 m2		per woning	1,4	1,8	2,1			
niet-grondgebonden	Koop, middelduur	60 m2	90 m2	per woning	1,3	1,7	2,0			
niet-grondgebonden	Koop, goedkoop	< 60 m2		per woning	1,1	1,3	1,5			
niet-grondgebonden	Huur, duur	> 90 m2		per woning	1,2	1,6	1,8			
niet-grondgebonden	Huur, middelduur	< 90 m2		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 m2		per woning	0,6	0,8	1,0			
overig	Kamerverhuur	< 40 m2		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 m2		per woning	0,4	0,6	0,7			
								Normen conform Bouwbesluit Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen		
Werken	Functie			Eenheid	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal	Parkeernorm totaal
	Kantoor zonder baliefunctie			100 m2 bvo	1,1	1,9	2,5	2,9	2,0	1,5
	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)			100 m2 bvo	1,5	2,3	3,5	2,9	2,0	1,5
	Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief			100 m2 bvo	1,3	1,9	2,3			
	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief			100 m2 bvo	0,6	0,8	1,0			
	Bedrijfsverzamelgebouw			100 m2 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.

8.12. Vergunningsvrij bouwen

Initiatiefnemers van individuele kavels in Oosterwold hebben de mogelijkheid om vergunningsvrij (bij) te bouwen[6]. Dit betekent dat de eindgebruiker tevens koper is van de kavel. Oftewel, de regeling geldt niet voor projectontwikkelaars of initiatieven die in CPO worden uitgevoerd. 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.

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.

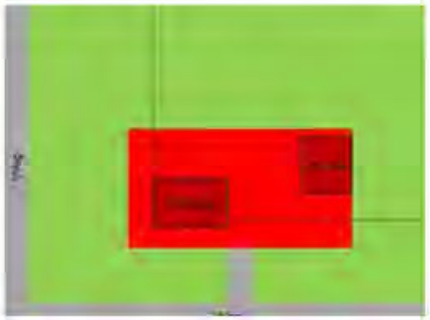
Hierna worden enkele voorbeelden getoond van vergunningsvrije situaties in Oosterwold.

[6] https://maakoosterwold.nl/vergunningvrij-bouwen-is-niet-regelvrij-oosterwold/

Voorbeeld 1:
Het achtererfgebied beslaat bijna het gehele roodkavel, +/- 300 m² groot.

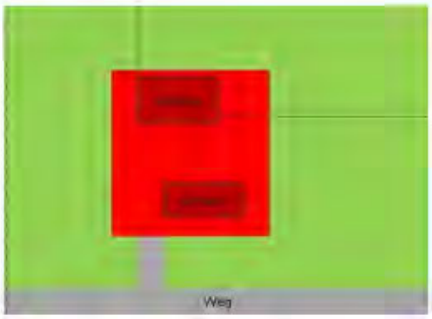
Het bebouwingsgebied bij deze woning is de oppervlakte van het achtererfgebied binnen het roodkavel – de oppervlakte van de oorspronkelijke woning = 300 m²-120 m² = 180 m².

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.

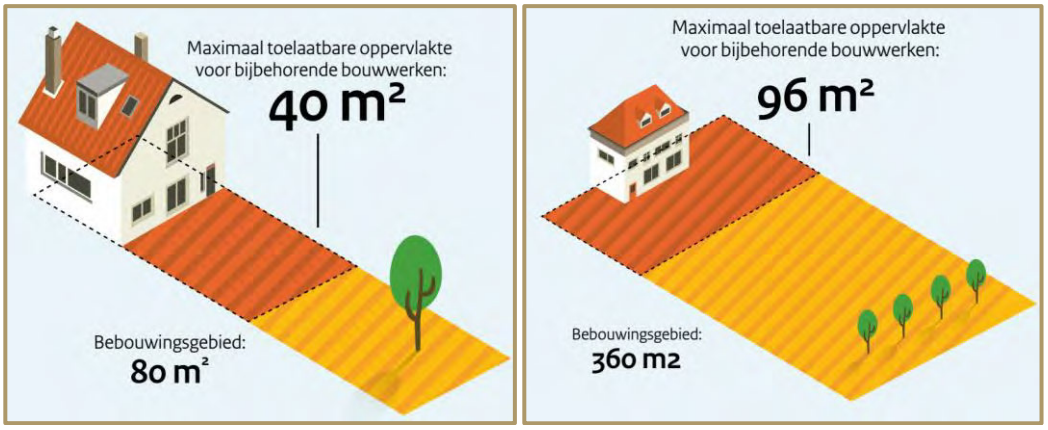
Wanneer ervoor gekozen wordt om een bijbehorend bouwwerk op het roodkavel, maar voor de woning te plaatsen dan is dit nog steeds mogelijk, echter niet vergunningsvrij.
Er dient dan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunning moet o.a. getoetst worden aan het bestemmingsplan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

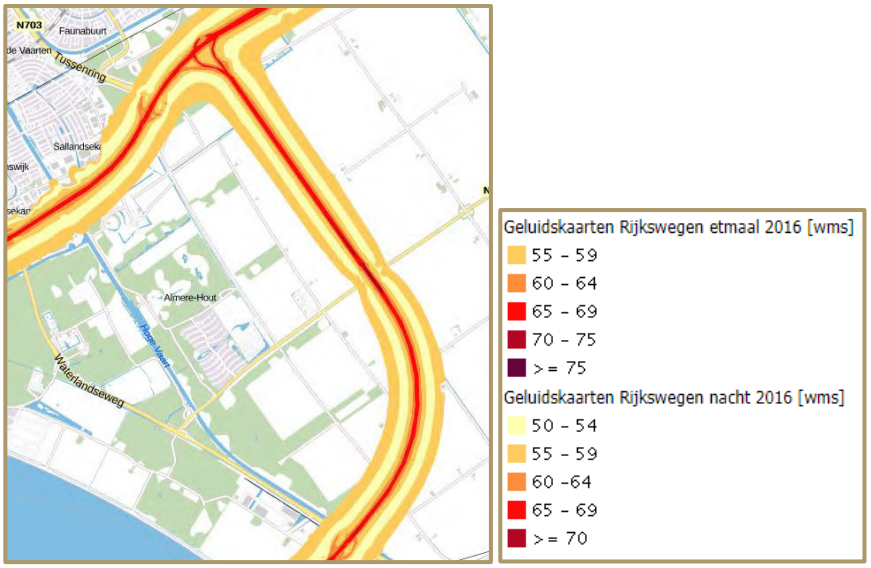
Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
kleiner of gelijk aan 100 m²	de helft van dat bebouwingsgebied	-
groter dan 100 m² en kleiner of gelijk aan 300 m²	50 m²	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²
groter dan 300 m²	90 m²	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150 m².



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

8.13. Wegverkeerlawaai

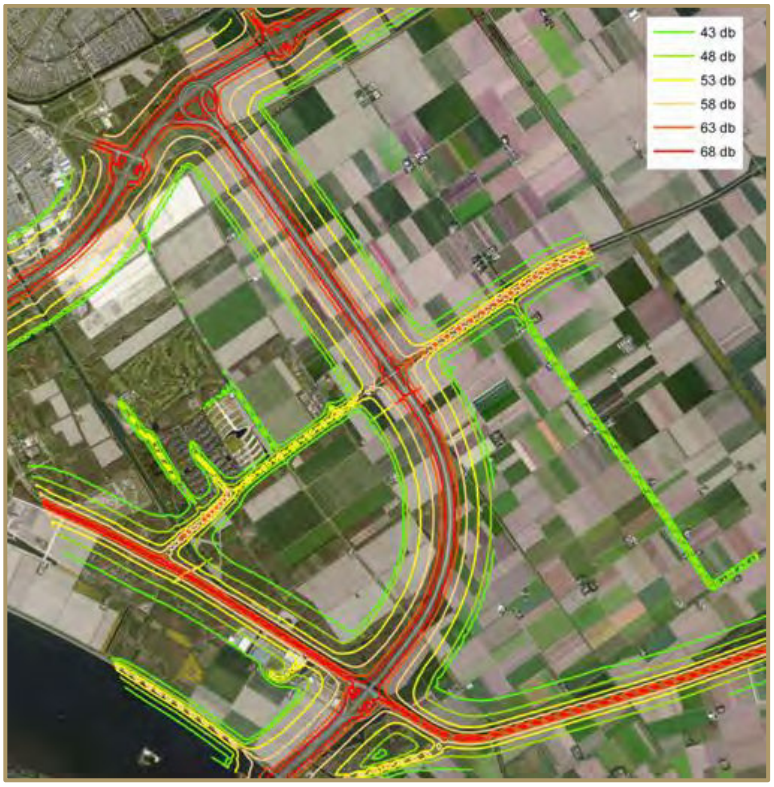
Het figuur hierna geeft het wegverkeerlawaai veroorzaakt door de Rijksweg A27 weer. Hierin is zichtbaar dat door de auto's en vrachtwagens die van de A27 gebruik maken geluid produceren. De geluidcontour (55 – 59 dB) reikt tot in het plangebied Oosterwold.



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.

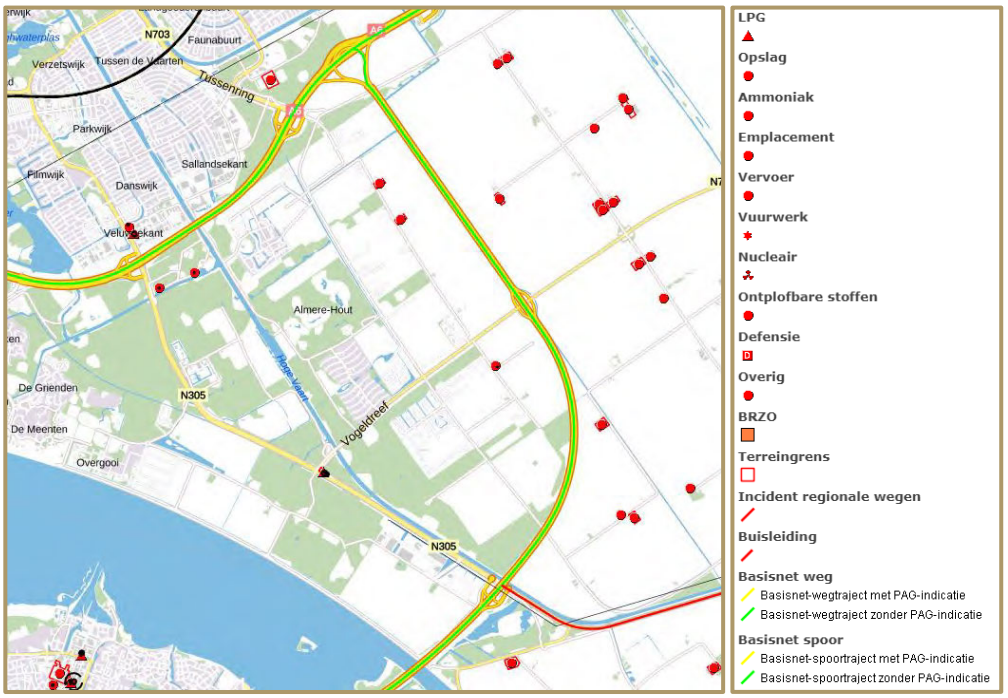
Gecumuleerde geluidsbelasting (L_{den})	Classificering milieukwaliteit
< 51 dB	Goed
51 - 55 dB	Redelijk
56 - 60 dB	Matig
61 - 65 dB	Tamelijk slecht
66 - 70 dB	Slecht
> 70 dB	Zeer slecht

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 kantorenkavels 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.

8.14. 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.

8.15. 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.
Stikstof is één van de aspecten waarop een activiteit of een project of een (bestemmings)plan moet worden getoetst, ter bescherming van de bij Habitat- en Vogelrichtlijn aangewezen beschermwaardige kwetsbare natuurgebieden. Complicerende factor hierbij is dat stikstof tot op grote(re) afstand van de bron neerslaat en er 118 Natura2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten verspreid over Nederland liggen.

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.

Voor dat ‘aantonen’ kan de passende beoordeling van het PAS (Programma Aanpak Stikstof) sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State d.d. 29 mei 2019 niet meer worden gebruikt als grondslag voor de motivering. Het figuur hierna toont de Natura2000 gebieden in de nabijheid van Almere Oosterwold.



Bron: https://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek2.aspx.

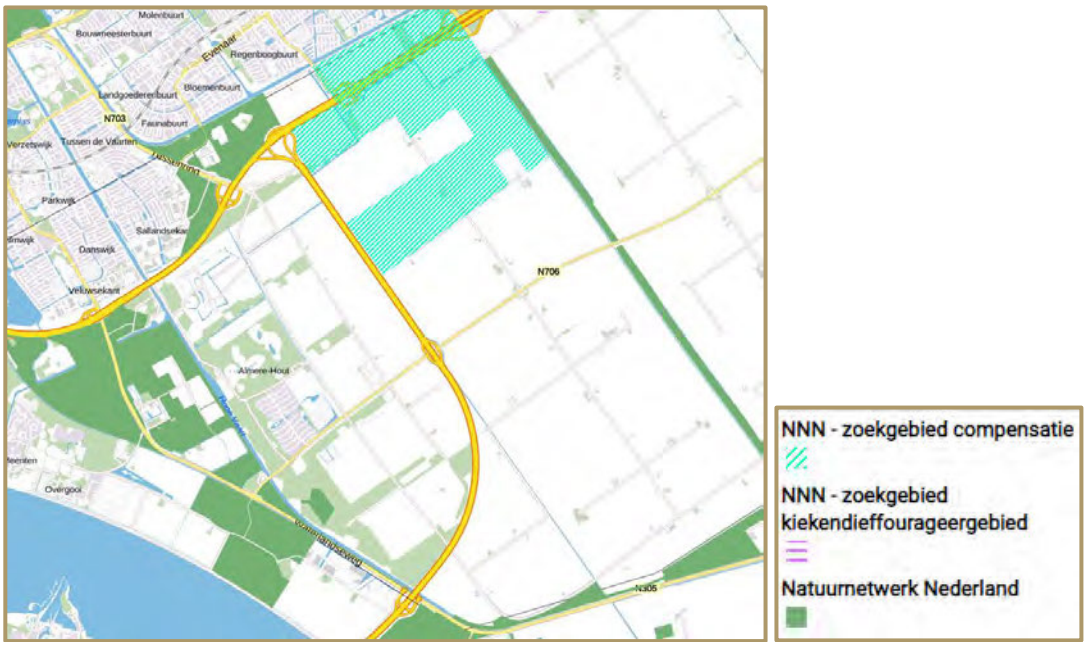
De Gebiedsorganisatie Oosterwold heeft hierover op 11 oktober 2019 het volgende gecommuniceerd:

> *"Bij Oosterwold vormt stikstofdepositie naar verwachting voor de afhandeling van lopende vergunningaanvragen geen belemmering. Wel wordt de aanvragers verzocht om hiervoor een aanvullend onderzoek aan te leveren (de zogenaamde Aerius-calculatie). Ook nieuwe aanvragen moeten een onderzoek meesturen met hun vergunningaanvraag.*
>
> *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 Aerius-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.

8.16. Natuurnetwerk Nederland

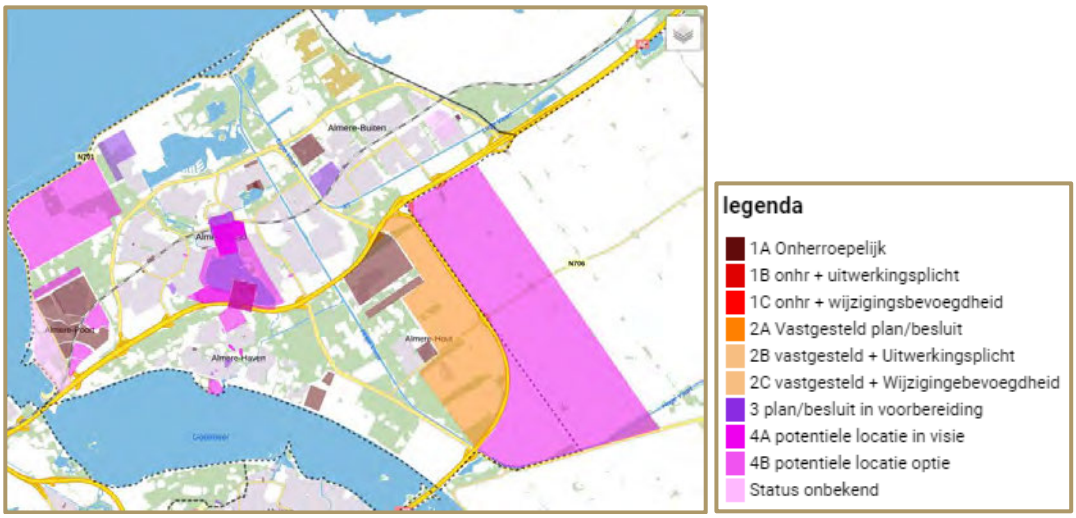
Aan de rand van het getaxeerde en deels in het getaxeerde ligt een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het gaat om bosgronden die ook omringd worden door bos. Deze gronden zullen niet worden bebouwd. Uitgangspunt is dat de status van Natuurnetwerk Nederland geen gevolgen heeft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



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

8.17. 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.plancapaciteit.nl.

Oosterwold is in de plancapaciteit voor een deel opgenomen als een vastgesteld plan en voor een deel als potentiële woningbouwlocatie.

9. 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.

Onlangs heeft de Belastingdienst bevestigd dat bij de levering van gronden van het Rijkvastgoedbedrijf 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%.

De gemeente Almere is voornemens om zorg te dragen voor het aanleggen van de benodigde riolering in het plangebied. In hoeverre deze werkzaamheden gevolgen hebben voor de status van de gronden en het te voeren BTW-regime is thans niet bekend en onderdeel van nader onderzoek. In onderhavige taxatie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de gronden thans worden geleverd met een 0% tarief.

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: maakoosterwold.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.
- Goede bereikbaarheid met in de nabijheid de snelwegen A6 en A27
- Relatief grote kavels.
- Er is een directe bouwtitel op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- Veel vrijheidsgraden bij ontwikkeling.
- Het gebied komt steeds verder tot ontwikkeling. Er is minder sprake van pionieren dan bij de eerste woningen die in Oosterwold werden gebouwd.
- 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.

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.
- Gedeeltes van het gebied ogen 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.
- Geopolitieke ontwikkelingen (Rusland / Oekraïne)
- Stijging van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen en utiliteitsbouw
- Een economische recessie als gevolg van stijgende energieprijzen, hoge inflatie en stijgende rente
- Stijging van de (hypotheek)rente op termijn, waarmee geld lenen duurder wordt.
- Regulering van de (huur)woningmarkt
- Stijging van de overdrachtsbelasting

11. Macro-economische ontwikkelingen

11.1. Augustusraming 2022

De Nederlandse economie is sterk uit de coronacrisis gekomen, maar het beeld is aan het kantelen. Steeds meer huishoudens voelen de hoge inflatie in hun portemonnee, waardoor de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand komt. Dit blijkt uit de nieuwste raming van het Centraal Planbureau, de concept-Macro-Economische Verkenning (cMEV). Huishoudens merken de gevolgen van de hoge inflatie, en dat heeft zijn weerslag op de economie. Er is een groeiend aantal mensen dat nu al nauwelijks kan rondkomen en voor wie de energierekening onbetaalbaar dreigt te worden. Deze raming is traditiegetrouw het uitgangspunt voor het kabinet voor de finale besluitvorming over de begroting van het komende jaar. Op Prinsjesdag presenteert het CPB de definitieve Macro-Economische Verkenning, waarin ook deze laatste besluitvorming is verwerkt.

Door de hoge inflatie en de daarbij achterblijvende loonstijging daalt de koopkracht in doorsnee 6,8% in 2022. Daarbij is er inflatie-ongelijkheid: hoe lager het inkomen, hoe sterker de financiële last van de inflatie wordt gevoeld. Het standaard koopkrachtbeeld is gebaseerd op de gemiddelde inflatie en houdt dus geen rekening met dit soort verschillen tussen huishoudens.

Het CPB publiceert voor het eerst een raming van de ontwikkeling van de armoede. De armoede neemt toe: door de inflatie is steeds meer geld nodig om aan de basisbehoeften te kunnen voldoen, terwijl de inkomens beperkt stijgen. Als gevolg hiervan stijgt de armoede van personen in 2023 tot 7,6%, voor kinderen is dat zelfs 9,5%. Net als voor de koopkrachtcijfers geldt dat deze cijfers de werkelijke problematiek nog onderschatten.

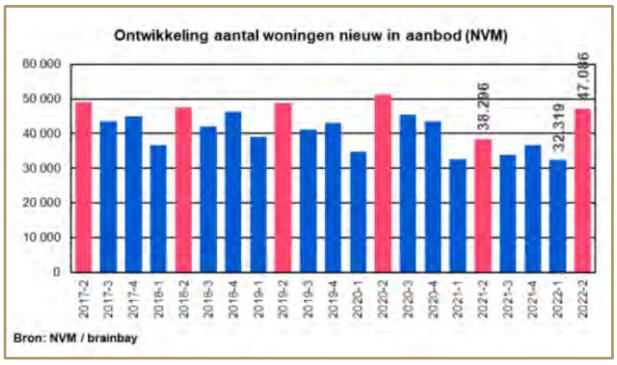
	2020	2021	2022	2023
Economische groei valt terug na sterk herstel (bbp, groei %)	-3,9	4,9	4,6	1,1
Arbeidsmarkt blijft krap (werkloosheid, % beroepsbevolking)	4,9	4,2	3,4	3,9
Hoge inflatie door energieprijzen (cpi, %)	1,3	2,7	9,9	4,3
Statische koopkracht hard onderuit (%)	2,5	0,3	-6,8	0,6
Overheidstekort verbetert door tijdelijke factoren (% bbp)	-3,7	-2,6	-0,9	-1,1

Bron: https://www.cpb.nl/augustusraming-2022

12. Marktsituatie en referenties woningmarkt

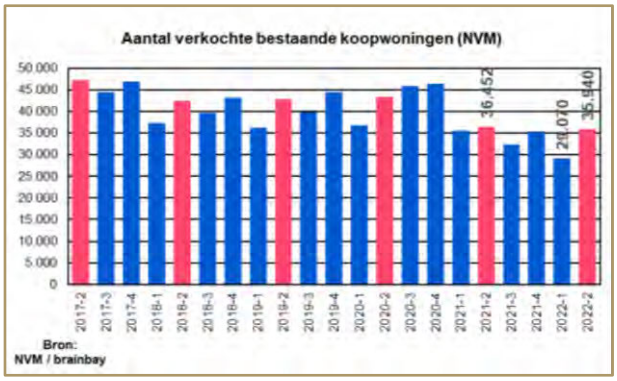
12.1. Landelijke ontwikkeling

In het 2e kwartaal 2022 zijn door NVM-makelaars bijna 47.100 woningen te koop gezet. Dat zijn er liefst 23% meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder en zelfs 46% meer dan in het 1e kwartaal 2022. De oplopende rente in combinatie met de geopolitieke ontwikkelingen hebben tot gevolg dat huishoudens niet langer wachten met het te koop zetten van hun woning. Deels zijn het huishoudens die nieuwbouw gekocht hebben en nu de verkoop van de eigen woning naar voren halen, deels zijn het huishoudens die besluiten eerst te gaan verkopen voor iets nieuws te kopen. De flinke stijgingspercentages in het aantal te koop gezette woningen ten spijt, is het een heel normaal 2e kwartaal wat betreft het aantal te koop gezette woningen. In de periode 2016-2020 werden er in het 2e kwartaal altijd minimaal 47.000 woningen te koop gezet en soms meer dan 50.000.



Bron: NVM (Q2 2022).

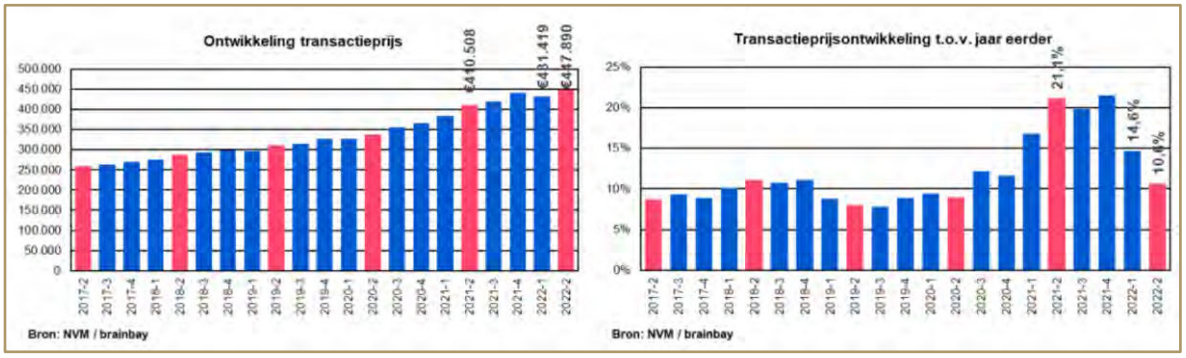
De toename in het aantal te koop gezette woningen vertaalt zich niet direct in een soortgelijke toename in het aantal transacties. Met bijna 36.000 verkochte woningen is het aantal verkochte woningen door NVM-makelaars in het 2e kwartaal 2022 vergelijkbaar met dat van een jaar geleden. Wel is het aantal verkochte woningen bijna een kwart hoger dan in het 1e kwartaal 2022. Het is niet langer vanzelfsprekend dat een woning, die te koop gezet wordt, binnen korte tijd verkocht wordt. Daarmee komt er ook voor de consument, die afgehaakt was in de oververhitte woningmarkt, weer een kans om een woning te bemachtigen. Het zijn de vrijstaande woningen (-14%) en appartementen (-7%), waar de verkopen achter blijven, ofwel het hogere segment en het starterssegment. Bij de andere woningtypen is het aantal verkopen met 4-6% toegenomen in vergelijking met een jaar eerder.



Bron: NVM (Q2 2022).

De prijs van verkochte woningen is in het 2e kwartaal 2022 met 10,6% gestegen in vergelijking met een jaar eerder tot gemiddeld 448 duizend euro. Daarmee behoort de sterke prijsontwikkeling van de afgelopen 5 kwartalen tot het verleden, maar is deze historisch nog altijd hoog.

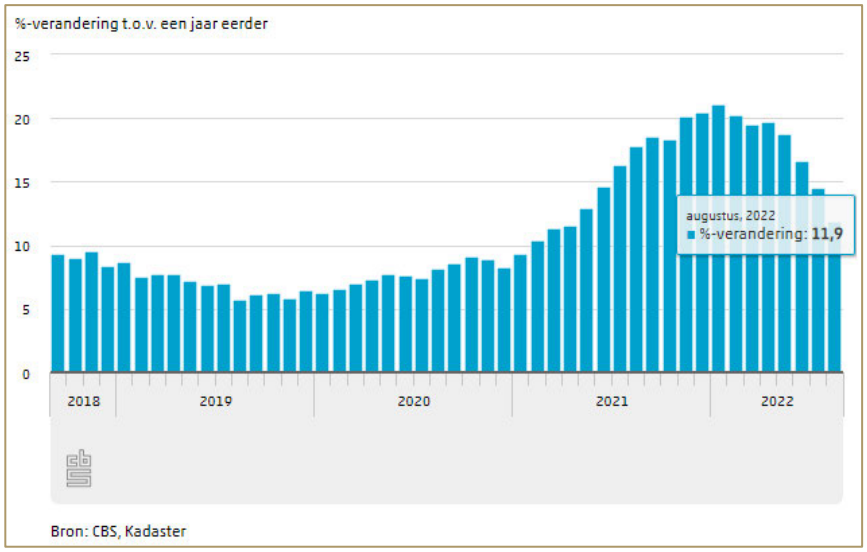
De prijsontwikkeling is het sterkst bij de tussen- en hoekwoning met respectievelijk 12,4% en 12,7%. Vrijstaande woningen kennen juist de minst sterke prijsontwikkeling met een plus van altijd nog 7,1%. Na de dip in de prijsontwikkeling op kwartaalbasis in het 1e kwartaal 2022 scoorde het 2e kwartaal 2022 een flinke plus van 3,5%.



Bron: NVM (Q2 2022).

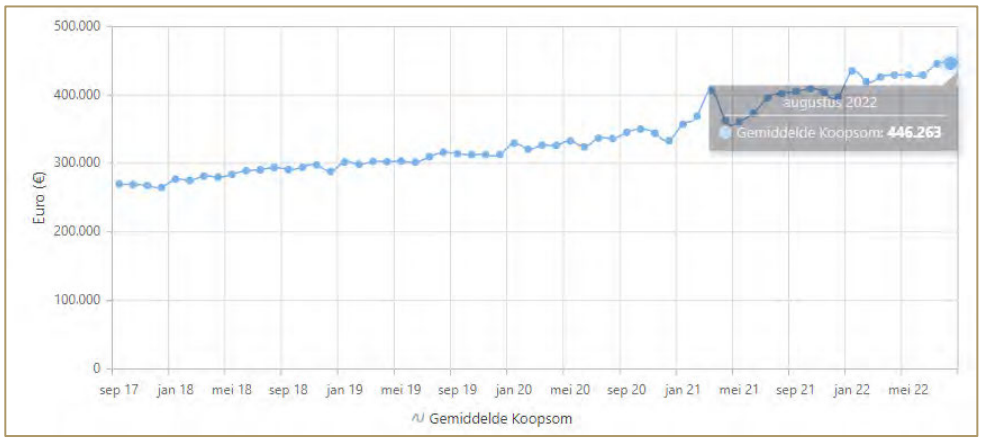
Voor het eerst werd voor een vierkante meter woonoppervlakte gemiddeld meer dan 4.000 euro betaald, 4.040 euro om precies te zijn. Daarmee is de vierkantemeterprijs met 12,0% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. Voor een appartement wordt gemiddeld inmiddels bijna 5.000 euro per vierkante meter betaal (4.935 euro). Tussen-, hoekwoningen en tweekappers zijn wat dat betreft betaalbaardere alternatieven met prijzen tussen 3.600 en 3.700 euro (maar dat heeft dan ook te maken met locatie).

Bestaande koopwoningen waren in juli 14,5 procent duurder dan een jaar eerder. In juni kwam de prijsstijging nog uit op 16,6 procent. 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.

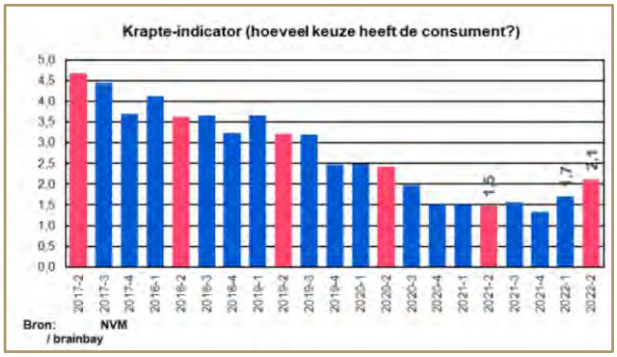
Het figuur hierna toont de prijsindex bestaande koopwoningen voor geheel Nederland, gepubliceerd door het Kadaster. Hierin is zichtbaar dat de prijs van koopwoningen de afgelopen jaren is gestegen. De gemiddelde koopsom van een woning bedroeg in juli 2022 circa € 446.263,- kosten koper.



Gemiddelde koopsom, bron: Kadaster.

Krapte-indicator

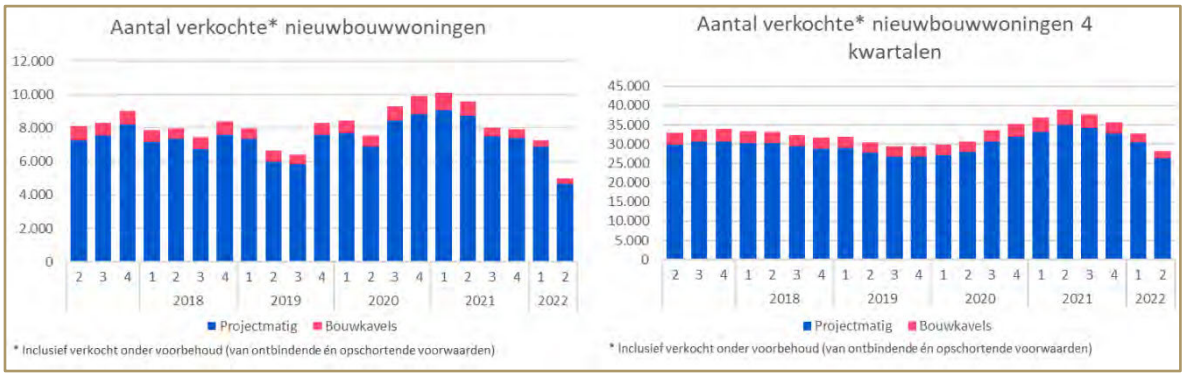
Voor het tweede achtereenvolgende kwartaal is de krapte op de Nederlandse bestaande koopwoningmarkt afgenomen. Huishoudens krijgen dus weer wat meer keuze. De krapte is met een indicator van 2,1 terug op het niveau van halverwege 2020. Daarmee is het overigens nog altijd een duidelijke verkopersmarkt, hetgeen je ook nog duidelijk terugziet in bijvoorbeeld de vraag-verkoopprijsverschillen en de mate waarin er boven de vraagprijs wordt verkocht. Voor alle woningtypen geldt dat de krapte minder sterk is geworden. Voor tussenwoningen is de indicator inmiddels uitgekomen op 1,6, voor vrijstaande woningen op 3,6. De overige woningtypen kennen een krapte-indicator van rond de 2,0.



Bron: NVM (Q2 2022).

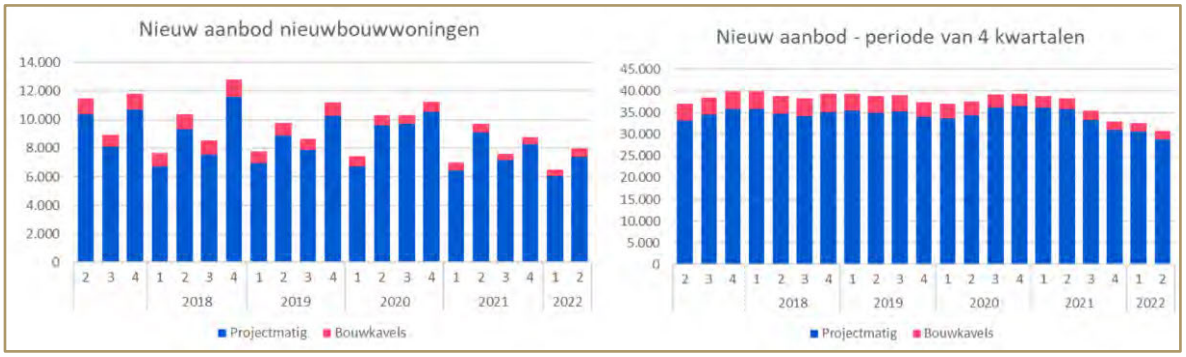
Nieuwbouwwoningen

In het tweede kwartaal van 2022 zijn net geen 5.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels via NVM-makelaars verkocht. Dit is 48% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014. Over een periode van 4 kwartalen zijn iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels verkocht.



Bron: NVM (Q2 2022).

In het tweede kwartaal van 2022 zijn circa 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels te koop gezet. Dat is 17 procent minder dan vorig jaar. Over een periode van 4 kwartalen zijn 31.000 woningen en kavels te koop gezet, eveneens een daling. De daling van het nieuwe aanbod is deels het gevolg van dat projectontwikkelaars aan de handrem trekken door de stijgende bouwkosten.



Bron: NVM (Q2 2022).

De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 12% in de periode van een jaar naar gemiddeld 483 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Circa 40 procent van de nieuwbouw is 5 ton of duurder. Nieuwbouwwoningen hebben gemiddelde een hogere kwaliteit dan woningen in de bestaande bouw, zeker wat betreft duurzaamheidskenmerken. Het is dus niet zo gek dat de prijzen van nieuwbouwwoningen gemiddeld wat hoger liggen dan die van bestaande bouw.

De prijs per vierkante meter woonoppervlak steeg 16% naar gemiddeld € 4.400 euro. Een snellere stijging van de vierkantemeterprijs ten opzichte van de absolute prijs impliceert dat woningen steeds kleiner worden.



Bron: NVM (Q2 2022).

Woningmarktmonitor 6 juli 2022 ABN AMRO

De economische vooruitzichten verslechteren snel. De inflatie loopt op door hogere energieprijzen. Centrale banken vrezen dat de inflatie van blijvende aard zal zijn. Om de inflatie te remmen, verhogen zij de officiële rentetarieven. Dit vertaalt zich uiteindelijk ook in hogere hypotheekrentes.

De hypotheekrente is aanzienlijk gestegen. Dit is ook duidelijk terug te zien in de 10-jaars hypotheektarieven van de hypotheekverstrekkers. Deze stonden aan het begin van het jaar nog lager dan 2% en staan inmiddels al op 4%. Als de economie verder verslechtert, zal de Europese Centrale Bank minder drastische maatregelen nemen en zullen de rentes minder hard stijgen dan we nu voorzien. De hypotheekrente zal wel op een hoger niveau blijven liggen dan de afgelopen jaren.

De hypotheekrente is één van de bepalende factoren bij het berekenen van de maximale hypotheek bij de aankoop van een woning. Bij een afname van de hypotheekrente, zoals in de voorbije jaren, dalen de hypotheeklasten en mogen huizenkopers meer lenen. Bij een stijging van de hypotheekrente, zoals nu gebeurt, gaat het toegestane leenbedrag juist omlaag. Woningzoekers kunnen door de rentestijging dus minder geld besteden bij de aankoop van een nieuwe woning. Een andere bepalende factor voor het bedrag dat kopers kunnen lenen, is de financiële ruimte die huishoudens overhouden om de maandlasten van de hypotheek te kunnen dragen. Het Nibud houdt hier namelijk rekening mee wanneer zij het maximaal toegestane leenbedrag bepaalt. De hogere energielasten nemen een forse hap uit het besteedbaar inkomen. Als gevolg van de gestegen energietarieven houden kopers onderaan de streep minder geld over voor hun hypotheek. Als de energieprijzen hoog blijven, zal het Nibud de leennormen de komende jaren geleidelijk verder aanscherpen.

Een hogere hypotheekrente zal een daling van het aantal transacties op de huizenmarkt als gevolg hebben. Die zullen namelijk moeilijker tot stand komen wanneer woningeigenaren een hoge prijs in hun hoofd hebben als zij hun huis willen verkopen en potentiële kopers niet in staat zijn om dit bedrag op tafel te leggen, omdat zij minder hypotheek kunnen krijgen. Dit zal in eerste instantie leiden tot een daling van het aantal transacties en een toename van de voorraad te koop staande woningen.

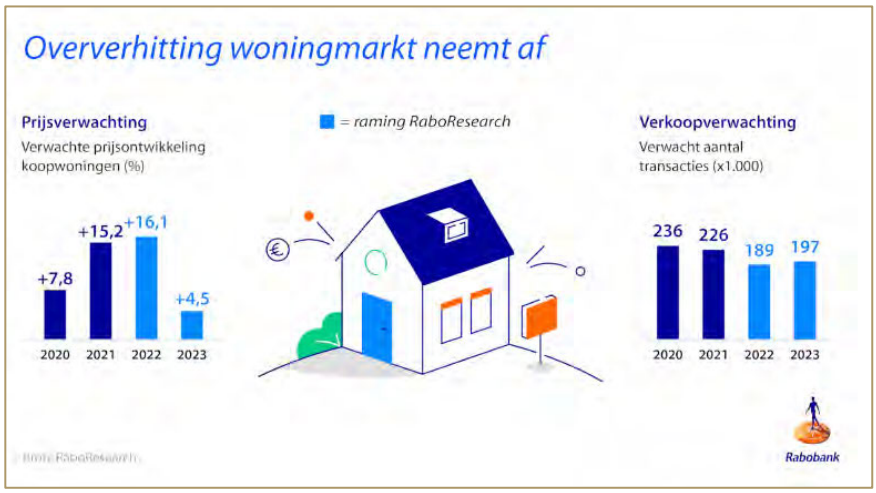
Starters hebben relatief gezien weinig spaargeld. Een groot deel van het aankoopbedrag van een nieuwe koopwoning zullen zij dus moeten financieren door een hypotheek af te sluiten. De hogere hypotheekrente en de daling van het toegestane leenbedrag zullen er voor zorgen dat zij nog moeilijker een nieuwe koopwoning kunnen bemachtigen. De meeste huizenbezitters zullen vooralsnog weinig last hebben van de recente hypotheekrentestijging, slechts 4% heeft een variabele hypotheekrente. Het afsluiten van een rentevaste periode van 20 jaar of langer was de afgelopen jaren erg populair.



Ontwikkeling hypotheekrente, bron: ABN AMRO/DNB.

Kwartaalbericht woningmarkt Rabobank 17 juni 2022

- Bestaande koophuizen worden dit jaar naar verwachting gemiddeld 16,1 procent duurder, gevolgd door 4,5 procent in 2023
- Huizenprijzen stijgen momenteel nog steeds hard, maar we verwachten dat de stijgende rente en de afzwakkende economie het tempo van de prijzen zal afremmen
- Een daling van de huizenprijzen sluiten we niet uit, maar we verwachten dat de prijzen voorlopig hoog blijven. We voorzien namelijk dat de werkloosheid ondanks een milde recessie laag blijft en dat kapitaalmarktrentes – waar de hypotheekrentes van zijn afgeleid – weer wat dalen
- Kapitaalmarktrentes kunnen langer hoog blijven, of zelfs verder stijgen. Ook kan de recessie dieper uitpakken met meer werkloosheid, waardoor de huizenmarkt sneller afkoelt dan we nu voorzien. In zulke scenario's gaan huizenprijzen op termijn waarschijnlijk dalen
- Het aantal transacties is flink gedaald en voor heel 2022 verwachten we 189.000 woningverkopen. Voor 2023 gaan we uit van 197.000 verkopen. Ook het aantal te koop staande huizen loopt de laatste maanden op



Bron: Rabobank.

De grens voor Nationale Hypotheek Garantie (NHG) is in 2022 verhoogd van € 325.000,- naar € 355.000,-. Voor een woning met energiezuinige maatregelen ligt de NHG zelfs nog € 21.300,- hoger (6%), op € 376.300,-. Uit de financieringslasttabellen van het Nibud voor 2022 blijkt de volgende leencapaciteit bij verschillende bruto jaarinkomens en hypotheekrente.

Bruto jaarinkomen	Maximaal te lenen bij rente van 0,75%	Maximaal te lenen bij rente van 1,25%	Maximaal te lenen bij rente van 1,75%	Maximaal te lenen bij rente van 2,25%	Maximaal te lenen bij rente van 2,75%	Maximaal te lenen bij rente van 3,25%	Maximaal te lenen bij rente van 3,75%	Maximaal te lenen bij rente van 4,25%	Maximaal te lenen bij rente van 4,75%	Maximaal te lenen bij rente van 5,25%
30.000	136.971	135.033	132.963	130.806	134.724	132.121	132.256	129.589	127.002	124.501
40.000	187.999	185.045	181.949	178.768	179.632	176.162	176.342	172.785	169.335	166.002
50.000	241.713	237.558	233.268	228.910	224.540	220.202	220.427	215.982	211.669	207.502
60.000	306.170	300.074	293.917	287.773	281.696	275.731	275.309	269.342	263.588	258.057
70.000	385.398	376.342	367.397	366.256	357.223	348.494	346.386	337.948	329.884	322.194
80.000	440.455	440.108	438.543	436.019	424.586	413.597	410.265	399.778	389.791	380.294
90.000	507.598	506.374	503.858	500.332	486.845	482.530	477.742	464.996	452.892	441.413
100.000	577.426	575.141	571.506	566.825	551.145	545.718	539.822	525.132	519.189	505.550
110.000	649.940	646.408	641.486	635.498	617.486	610.821	603.701	586.962	579.894	564.405

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

Vereniging Eigen Huis heeft verzocht de NHG grens aan te passen naar € 440.000,-. Op 11 oktober (na waardepeildatum) is bekend geworden dat de NHG grens in 2023 € 405.000,- bedraagt.

Hypotheekrente

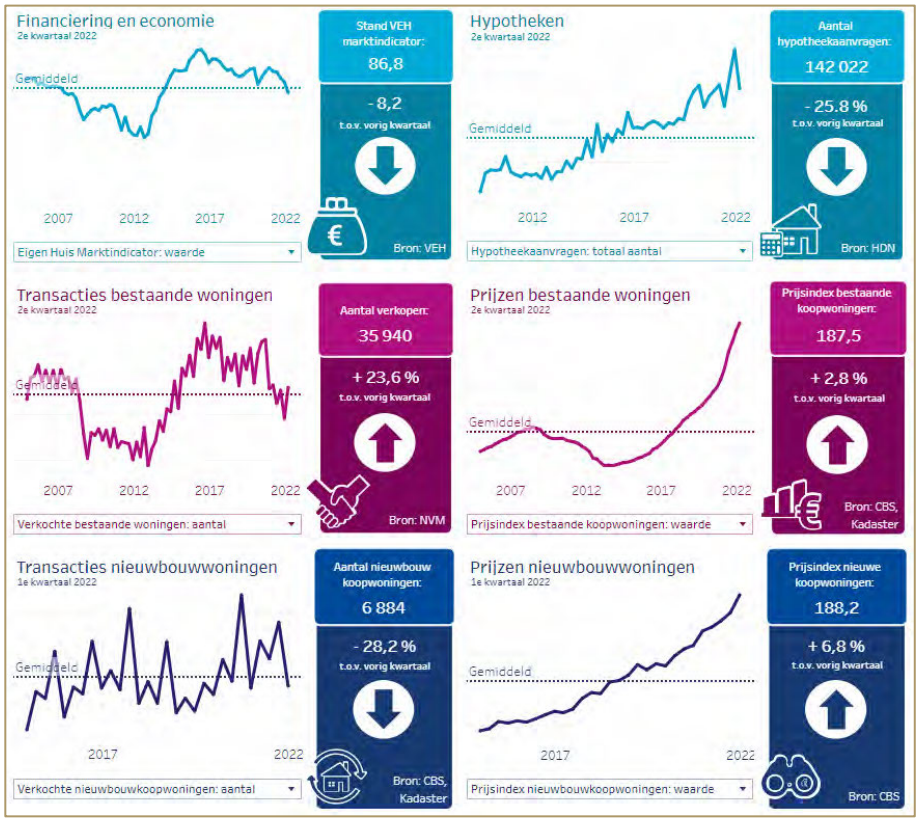
Als de inflatie te hard oploopt, moet de ECB ingrijpen en het monetair beleid verkrappen. Dit kan zij doen door minder schuldtitels aan te kopen (een ingreep die vooral leidt tot een hogere rente voor leningen met een lange rentevastperiode) of door de officiële rentetarieven voor commerciële banken te verhogen (een ingreep die vooral effect heeft op de rente voor leningen met een korte rentevastperiode, maar tevens aangrijpt op leningen met een lange rentevastperiode).

Op 21 juli verhoogde de ECB de depositorente met 50 basispunten naar 0%. Eerder had de ECB nog aangegeven haar belangrijkste rentetarief slechts met 25 basispunten te verhogen. Met de fermere stap wil de ECB duidelijk maken dat zij haar inflatiedoelstelling serieus neemt.

De hypotheekrente met een lange rentevastperiode volgt de rente op staatsleningen plus een risico-opslag. Die opslag varieert in de tijd en bedroeg gemiddeld 2¼ procentpunt in de afgelopen vijf jaar. De 10-jaars rente op Nederlandse staatsleningen steeg van 0% begin dit jaar naar 2,1% in juni, daalde vervolgens naar 1,1%, staat inmiddels op 1,4%, en zal volgens onze prognoses oplopen naar 1,65% eind volgend jaar.

Thermometer woningmarkt 2e kwartaal 2022

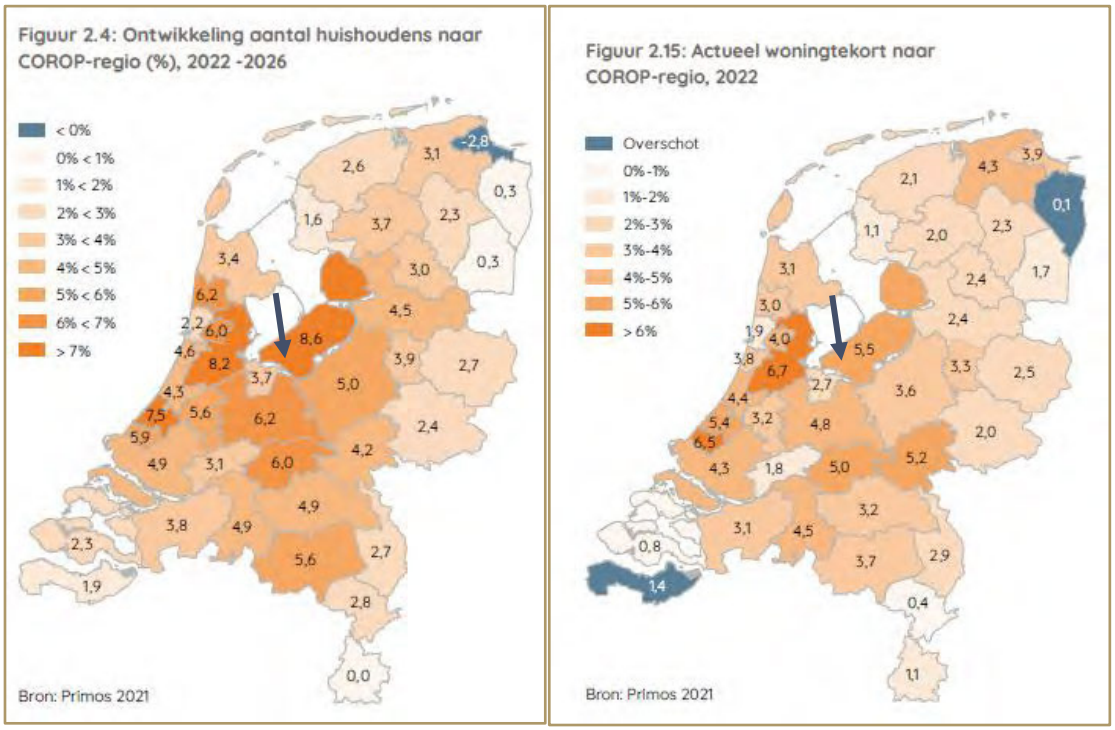
Het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen blijkt in het eerste kwartaal van 2022 te zijn teruggezakt tot het niveau van kort na de Kredietcrisis (2008-2013). Het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend, ligt in de eerste vijf maanden van 2022 circa 15% lager dan in het jaar ervoor; binnen de koopsector zelfs ruim 20%. Oplopende kapitaalrente, accentverschuivingen in het bouwbeleid en terugtrekkende bewegingen van beleggers zetten de planexploitaties verder onder druk, met heronderhandelingen, herontwikkeling en dus een verdere vertraging van de nieuwbouwproductie als gevolg. Dit zijn volgens Expertisecentrum Woningwaarde de ingrediënten voor een 'perfect storm' op de nieuwbouwmarkt.



Thermometer koopwoningmarkt, bron: Expertisecentrum Woningwaarde/TU Delft.

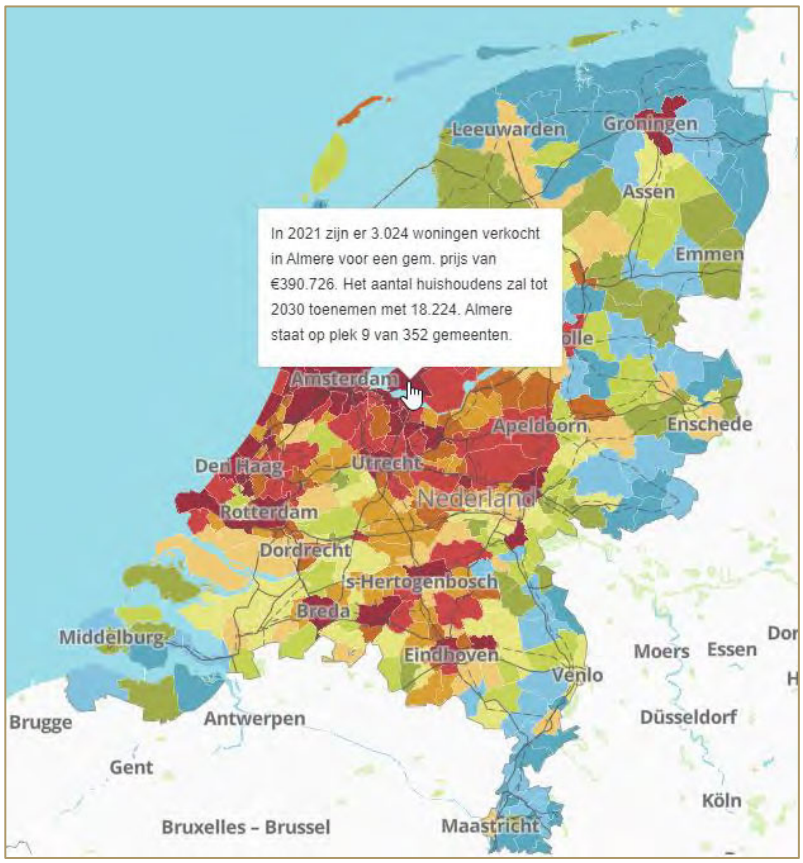
12.2. Provincie Flevoland

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens tot 2030 per COROP-gebied. Voor de regio waarin de gemeente Almere is gelegen, gaat het om een toename van 8,6%. Het figuur daarnaast toont het actueel woningtekort naar COROP-regio. In de regio Almere is een woningtekort van circa 5,5% van de woningvoorraad.



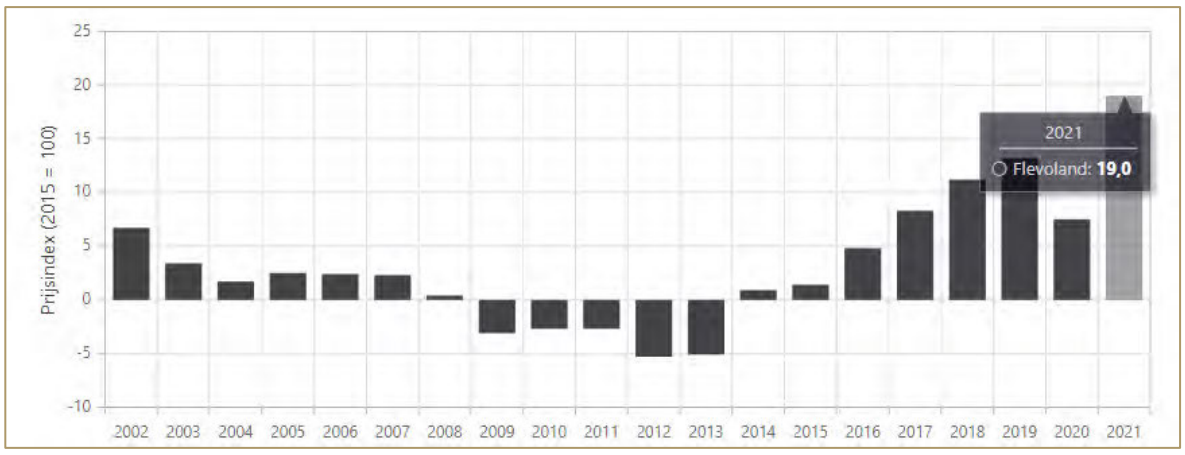
Bron: Primos.

Navolgende figuur toont de hittekaart 2022 van BPD. De gemiddelde woningprijs bedroeg in de gemeente Almere in 2021 € 390.726,-.



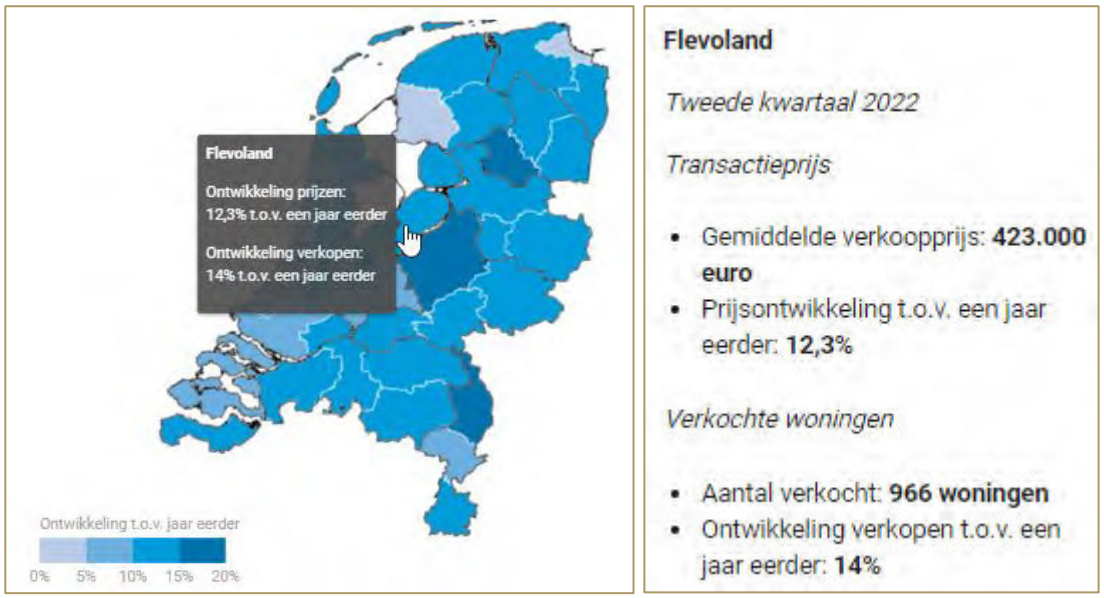
Hittekaart, bron: BPD.

Het Kadaster registreerde in de provincie Flevoland in 2021 bij bestaande koopwoningen een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 19%, zoals is weergegeven in navolgende figuur.



Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen, bron: Kadaster.

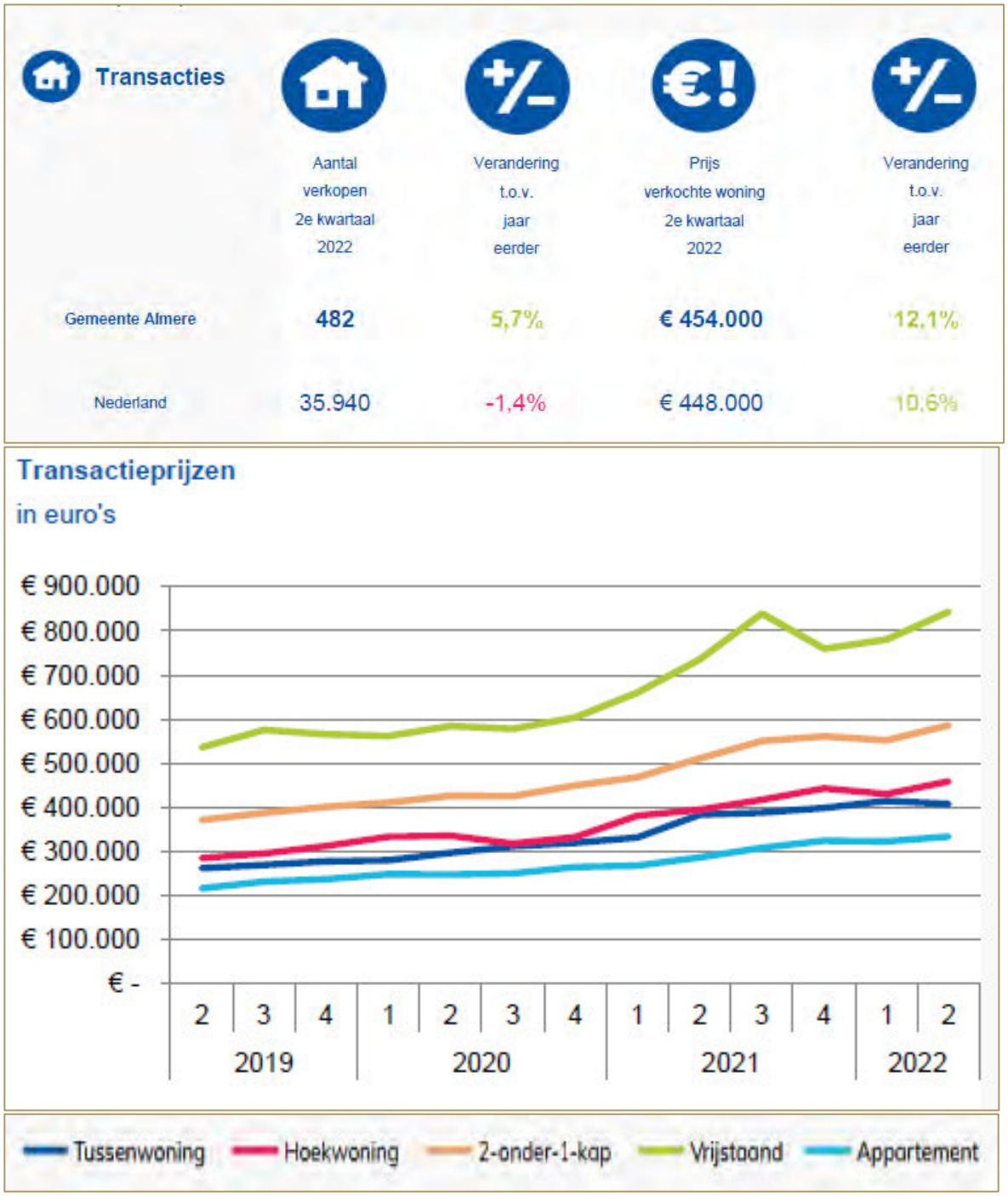
De gemiddelde verkoopprijs was in het COROP gebied Flevoland in het tweede kwartaal van 2022 12,3% hoger was dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 423.000,-. Het aantal verkochte woningen nam toe met 14%.



Bron: NVM.

12.3. Gemeente Almere

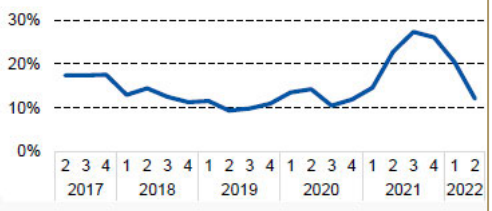
Hierna wordt een overzicht van de woningmarkt van de Almere in het tweede kwartaal van 2022 getoond.



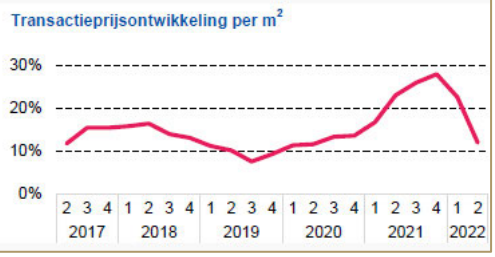
Bron: NVM.

De stijging van de woningprijzen in Almere lijkt af te vlakken. In het tweede kwartaal van 2022 is nog steeds sprake van een stijging van de woningprijzen, al is deze stijging minder hoog dan daarvoor. De tabellen en figuren hierna geven dit weer.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	382	414	407	6,5%	-1,7%
Hoekwoning	394	429	458	16,3%	6,7%
2-onder-1-kap	510	552	586	14,8%	6,2%
Vrijstaand	735	781	844	14,8%	8,1%
Appartement	286	322	333	16,5%	3,4%
Totaal	**407**	**429**	**454**	**12,1%**	**2,5%**



Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2021-2	2022-1	2022-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	3.255	3.679	3.717	14,2%	1,0%
Hoekwoning	3.270	3.718	3.858	18,0%	3,8%
2-onder-1-kap	3.687	3.939	3.884	5,4%	-1,4%
Vrijstaand	4.022	4.512	4.570	13,6%	1,3%
Appartement	3.936	4.431	4.162	5,7%	-6,1%
Totaal	**3.533**	**3.957**	**3.934**	**11,9%**	**-0,5%**



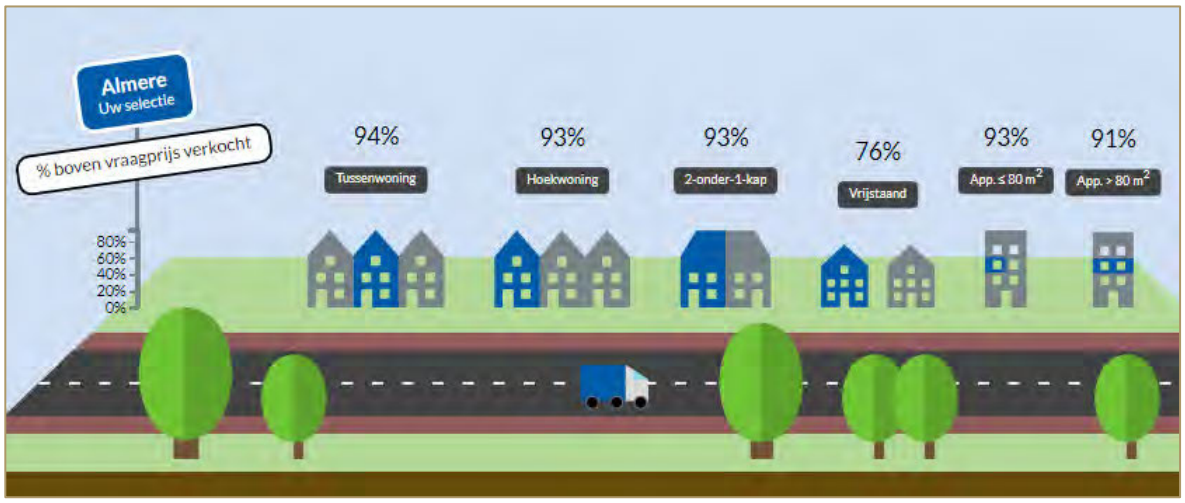
Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de krapte-indicator. De krapte-indicator geeft het aantal beschikbare woningen per woningzoekende weer. Een krapte-indicator van onder 5 betekent dat sprake is van een aanbiedersmarkt. Dit betekent dat er weinig keuze is voor de verschillende potentiële kopers.



Bron: NVM.

Het figuur hierna toont het aandeel van de woningen dat het afgelopen jaar boven de vraagprijs is verkocht.



Bron: NVM.

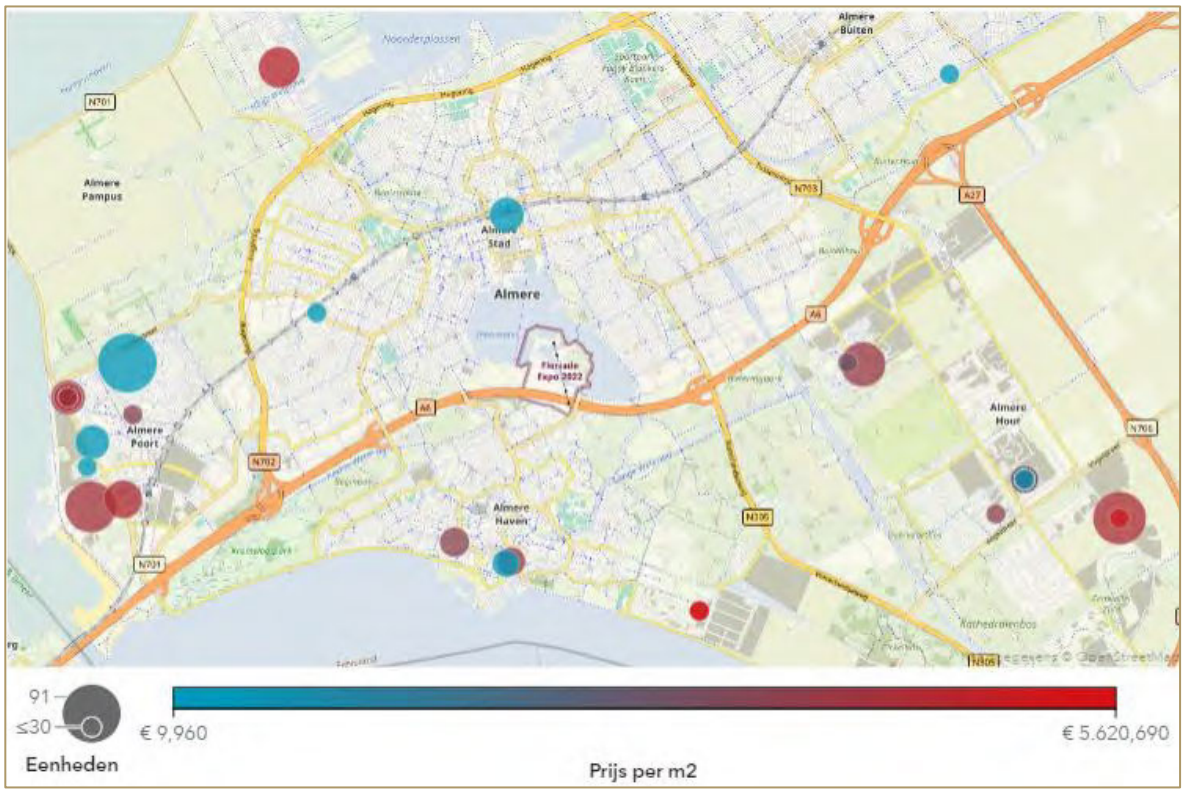
Het figuur hierna toont de mediane transactieprijs per woningtype. Het gaat om transacties in het afgelopen jaar.



Bron: NVM.

12.4. Nieuwbouwprojecten

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Almere.



Bron: NVM.

De tabel hierna toont de per project de gemiddelde vraagprijzen per woningtype. Enkele van deze projecten bevinden zich in het plangebied Oosterwold.

Project	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement
BOSS - Midden | Timpaan	-	-	-	5.604	-
BOSS Zuid - Overgooi | Timpaan	-	-	-	5.236	-
De Groene Eem - fase 1 | Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.	4.407	4.730	-	-	-
De Groene Eem - fase 2 | Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V.	-	-	5.321	5.552	-
New Brooklyn - 23 vierlaagse eengezinswoningen	3.635	-	-	-	-
New Brooklyn - A7	3.796	3.882	-	-	4.517
New Brooklyn - Appartementen B1 type Lots en Starret | Heijmans Vastgoed BV	-	-	-	-	5.618
New Brooklyn - B1	4.335	4.583	-	-	-
New Brooklyn - C1 | Heijmans	4.328	-	-	-	-
New Brooklyn - Maisonnettes | Heijmans	-	-	-	-	4.233
New Brooklyn veld D1 | Heijmans	4.329	4.323	-	-	-
Nobelhorst - Aan het Bos	4.023	4.124	4.462	-	-
Peak Noorderplassen	-	-	-	-	5.088
Wierdesingel	-	-	-	-	3.814
Zandduin	-	-	-	-	4.701
Gemiddeld	**4.122**	**4.328**	**4.892**	**5.464**	**4.662**

Bron: NVM

12.5. Referenties Oosterwold

Koopwoningen

Auguste Comteweg 18, 1349 CD Almere — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
Transactieprijs: € 695.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.826,39
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-06-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 18-10-2021
Afgemeld: 17-05-2022
Ondertekening akte: 10-05-2022
Dagen op de markt: 205

Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 1600 m²
Inhoud: 697 m³

Het Wold 10, 1349 LC Almere — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.
Transactieprijs: € 830.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.535,43
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 13-07-2022
Afgemeld: 11-08-2022
Ondertekening akte: 09-08-2022
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 127 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 29 m²
Externe bergruimte: 3 m²
Perceeloppervlakte: 1288 m²
Inhoud: 569 m³

Eugene Odumhof 17, 1349 CS Almere — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 875.000,- k.k.
Transactieprijs: € 925.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.027,17
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 04-03-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 19-08-2021
Afgemeld: 25-09-2021
Ondertekening akte: 28-08-2021
Dagen op de markt: 10

Woonoppervlakte: 184 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Overige inpandige ruimte: 43 m²
Externe bergruimte: 37 m²
Perceeloppervlakte: 2333 m²
Inhoud: 865 m³

Confuciusstraat 32, 1349 DP Almere — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 645.000,- k.k.
Transactieprijs: € 722.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.160,71
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-05-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 13-01-2022
Afgemeld: 07-02-2022
Ondertekening akte: 01-02-2022
Dagen op de markt: 20

Woonoppervlakte: 140 m²
Externe bergruimte: 26 m²
Perceeloppervlakte: 430 m²
Inhoud: 509 m³

Frederik van Eedenweg 19, 1349 CN Almere — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Transactieprijs: € 731.125,-
Transactieprijs per m²: € 6.527,90
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-03-2022

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

Aangemeld: 16-10-2021
Afgemeld: 22-11-2021
Ondertekening akte: 17-11-2021
Dagen op de markt: 33

Woonoppervlakte: 112 m²
Externe bergruimte: 20 m²
Perceeloppervlakte: 1372 m²
Inhoud: 480 m³

Sakuralaan 12, 1349 HA Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 720.000,- k.k.
Transactieprijs: € 738.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.676,92
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 15-03-2022
Afgemeld: 01-07-2022
Ondertekening akte: 26-04-2022
Dagen op de markt: 43

Woonoppervlakte: 130 m²
Overige inpandige ruimte: 12 m²
Externe bergruimte: 16 m²
Inhoud: 656 m³

Arthur Tansleyweg 1, 1349 ES Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 720.000,- k.k.
Transactieprijs: € 790.000,-
Transactieprijs per m²: € 6.475,41
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 06-05-2022
Afgemeld: 15-06-2022
Ondertekening akte: 18-05-2022
Dagen op de markt: 13

Woonoppervlakte: 122 m²
Externe bergruimte: 15 m²
Inhoud: 439 m³

Arete van Cyrenelaan 50, 1349 DJ Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 975.000,- k.k.
Transactieprijs beschikbaar over 88 dag(en): Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 02-03-2022
Dagen op de markt: 72

Woonoppervlakte: 194 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m²
Perceeloppervlakte: 1178 m²
Inhoud: 759 m³

Hannah Arendtweg 10, 1349 CM Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.150.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.951,89
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-03-2022

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

Aangemeld: 08-12-2021
Afgemeld: 28-02-2022
Ondertekening akte: 15-01-2022
Dagen op de markt: 39

Woonoppervlakte: 291 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 36 m²
Perceeloppervlakte: 3230 m²
Inhoud: 1450 m³

Bouwgrond

Auguste Comteweg 86 B, 1349 CD Almere

Verkocht



In verkoop genomen

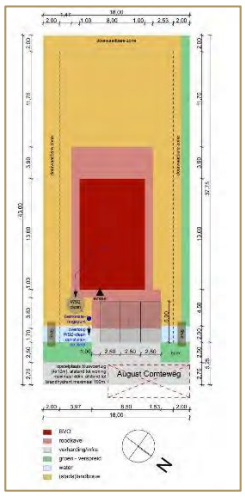
Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 320.000,-
Transactieprijs per m²: € 413,44
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-12-2022

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

Aangemeld: 14-04-2022
Afgemeld: 04-10-2022
Ondertekening akte: 07-06-2022
Dagen op de markt: 55

Oppervlakte: 774 m²
Perceeloppervlakte: 644 m²

De kavel heeft een oppervlakte van 774 m² (inclusief de oppervlakte van de weg). Op de kavel is er de mogelijkheid om een woning te plaatsen van 109 m² BVO. Bebouwing mag alleen geplaatst worden op het "roodkavel" (218 m²).





Bron: NVM

12.6. Huidig aanbod Oosterwold

Koopwoningen

Copernicusstraat 23, 1349 DR Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Prijs per m²: € 9.558,82
Aanvaarding: In overleg

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

Beschikbaar
Aangemeld: 07-07-2022
Laatste wijziging: 20-09-2022
Dagen op de markt: 79

Woonoppervlakte: 34 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 150 m³

De Jol - Tussenwoningen, 1349 CC Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 394.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.477,27
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Verkocht onder voorbehoud
(van 15-08-2022)
Aangemeld: 17-06-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 88 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 350 m³

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: 09-05-2022
Dagen op de markt: 1523

Woonoppervlakte: 127 m²
Inhoud: 470 m³

De Jol - Tussenwoningen, 1349 CC Almere



In verkoop genomen

Koopsom: € 399.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.534,09
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Beschikbaar
Aangemeld: 17-06-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 88 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 350 m³

De Boeier - Tussenwoningen, 1349 CC Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 407.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.329,79
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 17-06-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 94 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 380 m³

De Boeier - Hoekwoningen, 1349 CC Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 428.250,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.555,85
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 17-06-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 94 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 380 m³

Eem River Homes, 1349 Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 2.690,22
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 11-03-2019
Laatste wijziging: 08-03-2021
Dagen op de markt: 1293

Woonoppervlakte: 184 m²
Perceeloppervlakte: 1800 m²
Inhoud: 670 m³
Woonkamer: 34 m²

Charlotta Frolichhof 4, 1349 BE Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.747,13
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 21-09-2022
Laatste wijziging: 21-09-2022
Dagen op de markt: 3

Woonoppervlakte: 87 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 256 m²
Inhoud: 315 m³

Galileo Galileistraat 40, 1349 DN Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 625.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.165,29
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019

Aangemeld: 01-09-2022
Laatste wijziging: 02-09-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 121 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 342 m²
Inhoud: 432 m³

Vogelakker 30, 1349 EM Almere

Onder bod



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.
Prijs per m²: € 6.415,93
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 08-07-2022
Laatste wijziging: 19-09-2022
Dagen op de markt: 78

Woonoppervlakte: 113 m²
Perceeloppervlakte: 932 m²
Inhoud: 432 m³

Vogelakker 24, 1349 EM Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 12-09-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 725.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.894,31
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 28-07-2022
Laatste wijziging: 14-09-2022
Dagen op de markt: 58

Woonoppervlakte: 123 m²
Overige inpandige ruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 923 m²
Inhoud: 425 m³

Oeverwalweg 240, 1349 JC Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 740.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.401,46
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 22-06-2022
Laatste wijziging: 21-09-2022
Dagen op de markt: 94

Woonoppervlakte: 137 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 1268 m²
Inhoud: 586 m³

De Botter, 1349 CC Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 742.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.303,57
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 14-07-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 72

Woonoppervlakte: 140 m²
Inhoud: 365 m³

Francis Beaufortlaan 78, 1349 GH Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.597,01
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 07-09-2022
Laatste wijziging: 07-09-2022
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 134 m²
Perceeloppervlakte: 1380 m²
Inhoud: 475 m³

Epicurusstraat 49, 1349 HC Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 895.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.710,53
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 15-09-2022
Laatste wijziging: 15-09-2022
Dagen op de markt: 9

Woonoppervlakte: 190 m²
Externe bergruimte: 10 m²
Perceeloppervlakte: 2649 m²
Inhoud: 665 m³

Platoweg 24, 1349 ED Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 950.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.428,57
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 10-08-2022
Laatste wijziging: 10-08-2022
Dagen op de markt: 45

Woonoppervlakte: 175 m²
Externe bergruimte: 36 m²
Perceeloppervlakte: 1833 m²
Inhoud: 668 m³

De Tjalk, 1349 CC Almere

Onder optie



In verkoop genomen

Koopsom: € 972.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 5.282,61
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 14-07-2022
Laatste wijziging: 09-09-2022
Dagen op de markt: 72

Woonoppervlakte: 184 m²
Inhoud: 480 m³

Platoweg 49, 1349 ED Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.200.000,- k.k.
Prijs per m²: € 7.017,54
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2019
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 17-06-2022
Laatste wijziging: 19-09-2022
Dagen op de markt: 99

Woonoppervlakte: 171 m²
Perceeloppervlakte: 1841 m²
Inhoud: 689 m³

Bouwgrond

Auguste Comteweg 154 b, 1349 CD Almere

Onder bod



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 220.000,- k.k.
Prijs per m²: € 384,62
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 29-04-2022
Laatste wijziging: 04-10-2022
Dagen op de markt: 166

Oppervlakte: 572 m²
Perceeloppervlakte: 541 m²

Spinozalaan 33 B, 1349 DC Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 04-07-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Prijs per m²: € 487,80
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 03-03-2022
Laatste wijziging: 04-10-2022
Dagen op de markt: 223

Oppervlakte: 615 m²
Perceeloppervlakte: 536 m²

Melkweg 17, 1349 LK Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Koopsom: € 360.000,- k.k.
Prijs per m²: € 318,30
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 12-08-2022
Laatste wijziging: 04-10-2022
Dagen op de markt: 61

Oppervlakte: 1131 m²
Perceeloppervlakte: 3015 m²

David Humeweg 52, 1349 DA Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 370.000,- k.k.
Prijs per m²: € 367,43
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 13-05-2022
Laatste wijziging: 08-09-2022
Dagen op de markt: 152

Oppervlakte: 1007 m²
Perceeloppervlakte: 2013 m²

12.7. Referenties Nobelhorst

Koopwoningen

Karl Braunstraat 7, 1341 DD Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 485.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.114,41
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 11-05-2022
Afgemeld: 01-07-2022
Ondertekening akte: 03-06-2022
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 118 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 117 m²
Inhoud: 434 m³

Otto Sternstraat 12, 1341 CK Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 467.500,- k.k.
Transactieprijs: € 540.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.390,24
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 27-05-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 23-11-2021
Afgemeld: 05-01-2022
Ondertekening akte: 08-12-2021
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 123 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 113 m²
Inhoud: 460 m³

Gustav Hertzstraat 22, 1341 BN Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 472.500,- k.k.
Transactieprijs: € 530.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.984,96
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 28-06-2022
Afgemeld: 27-07-2022
Ondertekening akte: 07-07-2022
Dagen op de markt: 10

Woonoppervlakte: 133 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 108 m²
Inhoud: 502 m³

Marie Curielaan 67, 1341 BA Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 530.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.274,19
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-05-2022

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

Aangemeld: 18-03-2022
Afgemeld: 12-05-2022
Ondertekening akte: 17-04-2022
Dagen op de markt: 31

Woonoppervlakte: 124 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 178 m²
Inhoud: 443 m³

Robert Hofstadterstraat 3, 1341 ED Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 485.750,-
Transactieprijs per m²: € 3.794,92
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 18-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 30-03-2022
Afgemeld: 15-07-2022
Ondertekening akte: 17-06-2022
Dagen op de markt: 80

Woonoppervlakte: 128 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 124 m²
Inhoud: 459 m³

Marie Curielaan 114, 1341 BA Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 537.505,-
Transactieprijs per m²: € 3.758,78
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 04-10-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2016

Aangemeld: 09-04-2022
Afgemeld: 09-06-2022
Ondertekening akte: 03-05-2022
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 143 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 17 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 103 m²
Inhoud: 495 m³

Marie Curielaan 61, 1341 BA Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 485.000,- k.k.
Transactieprijs: € 500.100,-
Transactieprijs per m²: € 4.033,06
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-09-2022

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

Aangemeld: 05-04-2022
Afgemeld: 31-05-2022
Ondertekening akte: 24-04-2022
Dagen op de markt: 20

Woonoppervlakte: 124 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 180 m²
Inhoud: 436 m³

Jean Perrinstraat 19, 1341 DG Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 485.000,- k.k.
Transactieprijs: € 568.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.057,14
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 23-05-2022
Afgemeld: 08-08-2022
Ondertekening akte: 10-06-2022
Dagen op de markt: 19

Woonoppervlakte: 140 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 138 m²
Inhoud: 522 m³

Joh. van der Waalsweg 5, 1341 CC Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 492.500,- k.k.
Transactieprijs: € 530.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.419,35
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-02-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 22-11-2021
Afgemeld: 31-01-2022
Ondertekening akte: 20-12-2021
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 155 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 140 m²
Inhoud: 511 m³

Alfred Kastlerstraat 5, 1341 DN Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 532.500,- k.k.
Transactieprijs: € 574.074,-
Transactieprijs per m²: € 4.042,77
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 21-10-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 14-06-2022
Afgemeld: 04-08-2022
Ondertekening akte: 19-07-2022
Dagen op de markt: 36

Woonoppervlakte: 142 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 129 m²
Inhoud: 533 m³

Jean Perrinstraat 4, 1341 DG Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 560.000,- k.k.
Transactieprijs: € 660.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.771,43
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-06-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 18-01-2022
Afgemeld: 11-03-2022
Ondertekening akte: 04-02-2022
Dagen op de markt: 18

Woonoppervlakte: 175 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 24 m²
Externe bergruimte: 52 m²
Perceeloppervlakte: 107 m²
Inhoud: 608 m³

C.V. Ramanstraat 30, 1341 EC Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 599.000,- k.k.
Transactieprijs: € 625.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.720,24
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-04-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 11-06-2021
Afgemeld: 31-01-2022
Ondertekening akte: 06-07-2021
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 168 m²
Overige inpandige ruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 450 m³

Albert Einsteinstraat 16, 1341 BZ Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 635.000,- k.k.
Transactieprijs: € 732.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.578,12
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 29-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 03-05-2022
Ondertekening akte: 01-04-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 160 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 285 m²
Inhoud: 550 m³

Albert Einsteinstraat 26, 1341 BZ Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Transactieprijs: € 712.626,-
Transactieprijs per m²: € 4.241,82
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 15-03-2022
Afgemeld: 05-05-2022
Ondertekening akte: 06-04-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 168 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Externe bergruimte: 21 m²
Perceeloppervlakte: 279 m²
Inhoud: 612 m³

Lev Landaustraat 23, 1341 DR Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Transactieprijs: € 667.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.194,97
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 29-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 20-05-2022
Afgemeld: 07-07-2022
Ondertekening akte: 03-06-2022
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 159 m²
Overige inpandige ruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 262 m²
Inhoud: 578 m³

Charles Wilsonstraat 10, 1341 BP Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 685.000,- k.k.
Transactieprijs: € 798.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.050,63
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 03-03-2022
Afgemeld: 19-04-2022
Ondertekening akte: 16-03-2022
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 158 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 42 m²
Overige inpandige ruimte: 19 m²
Perceeloppervlakte: 256 m²
Inhoud: 656 m³

Robert Millikanstraat 6, 1341 CH Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.
Transactieprijs: € 826.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.858,82
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-07-2022

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

Aangemeld: 15-02-2022
Afgemeld: 11-04-2022
Ondertekening akte: 15-03-2022
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 170 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 385 m²
Inhoud: 593 m³

Albert Einsteinstraat 34, 1341 BZ Almere

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.150.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.600,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 24-02-2023

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

Aangemeld: 15-04-2022
Afgemeld: 14-06-2022
Ondertekening akte: 06-05-2022
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 250 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 509 m²
Inhoud: 930 m³

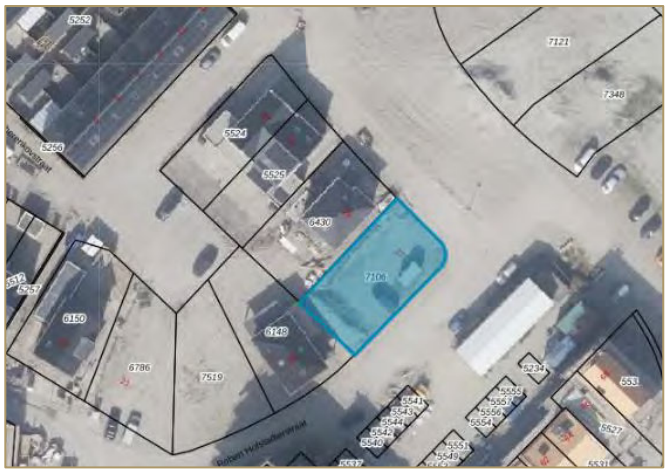
Bouwgrond

Patrick Blackettstraat 74
Transactiedatum: 09-08-2021
Koopsom: € 265.000,-
Oppervlakte: 450 m²
Koopsom per m²: € 589,-



Bron: www.kadastralekaart.com.

Robert Hofstadterstraat 27
Transactiedatum: 02-08-2022
Koopsom: € 200.000,-
Oppervlakte: 329 m²
Koopsom per m²: € 608,-



Bron: www.kadastralekaart.com.

12.8. Huidig aanbod Nobelhorst

Koopwoningen

Marie Curielaan bnr 4, 1341 Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 16-02-2020 - 23-02-2020)



In verkoop genomen

Koopsom: € 387.500,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.003,88
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Soort Woonhuis: 0
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2019
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 19-12-2019
Voorbehoud tot: 23-02-2020
Laatste wijziging: 25-02-2020
Dagen op de markt: 1027

Woonoppervlakte: 129 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 584 m³

Albert Einsteinstraat 57, 1341 BZ Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 29-09-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 455.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.789,47
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 23-05-2022
Laatste wijziging: 03-10-2022
Dagen op de markt: 141

Woonoppervlakte: 95 m²
Perceeloppervlakte: 259 m²
Inhoud: 376 m³

Bouwnummer 08 - Das, 1341 BJ Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 04-07-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 3.846,15
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Aangemeld: 20-04-2022
Laatste wijziging: 30-06-2022
Dagen op de markt: 174

Woonoppervlakte: 130 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 472 m³

Bouwnummer 46 - Egel, 1341 BJ Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 07-07-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 525.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.038,46
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 20-04-2022
Laatste wijziging: 30-06-2022
Dagen op de markt: 174

Woonoppervlakte: 130 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Inhoud: 472 m³

Marie Curielaan 35, 1341 BA Almere

Onder bod



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 549.000,- k.k.
Prijs per m²: € 3.588,24
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2016
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 14-09-2022
Laatste wijziging: 04-10-2022
Dagen op de markt: 27

Woonoppervlakte: 153 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 154 m²
Inhoud: 520 m³

William Bragghof 19, 1341 CG Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.014,60
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018
Bouwperiode: 2011-2020

Aangemeld: 21-09-2022
Laatste wijziging: 24-09-2022
Dagen op de markt: 20

Woonoppervlakte: 137 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 179 m²
Inhoud: 488 m³

Marie Curielaan 83 A, 1341 BA Almere

Beschikbaar



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 565.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.346,15
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 15-09-2022
Laatste wijziging: 05-10-2022
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 130 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 29 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 159 m²
Inhoud: 426 m³

Bouwnummer 36 - Vos, 1341 BJ Almere

Verkocht onder voorbehoud
(van 17-08-2022)



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 585.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.034,48
Aanvaarding: In overleg

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

Aangemeld: 20-04-2022
Laatste wijziging: 30-06-2022
Dagen op de markt: 174

Woonoppervlakte: 145 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Inhoud: 525 m³

Kamerlingh Onnesstraat 55, 1341 BX Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 595.000,- k.k.
Prijs per m²: € 3.765,82
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Beschikbaar

Aangemeld: 08-04-2022
Laatste wijziging: 11-04-2022
Dagen op de markt: 186

Woonoppervlakte: 158 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 181 m²
Inhoud: 508 m³

Edward Victor Appletonweg 3, 1341 CN Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 699.500,- k.k.
Prijs per m²: € 4.926,06
Aanvaarding: In overleg

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

Beschikbaar

Aangemeld: 05-09-2022
Laatste wijziging: 26-09-2022
Dagen op de markt: 36

Woonoppervlakte: 142 m²
Overige inpandige ruimte: 28 m²
Perceeloppervlakte: 278 m²
Inhoud: 642 m³

Bouwnummer 50 - Bosuil, 1341 BJ Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 700.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.242,42
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Verkocht onder voorbehoud
(van 27-07-2022)

Aangemeld: 20-04-2022
Laatste wijziging: 30-06-2022
Dagen op de markt: 174

Woonoppervlakte: 165 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Inhoud: 632 m³

Bouwnummer 26 - Oehoe, 1341 BJ Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 765.000,- v.o.n.
Prijs per m²: € 4.500,-
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Beschikbaar

Aangemeld: 20-04-2022
Laatste wijziging: 14-09-2022
Dagen op de markt: 174

Woonoppervlakte: 170 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Inhoud: 653 m³

Karl Braunstraat 2, 1341 DD Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 775.000,- k.k.
Prijs per m²: € 5.032,47
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Villa, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Beschikbaar

Aangemeld: 15-06-2022
Laatste wijziging: 15-06-2022
Dagen op de markt: 118

Woonoppervlakte: 154 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Overige inpandige ruimte: 21 m²
Externe bergruimte: 11 m²
Perceeloppervlakte: 276 m²
Inhoud: 636 m³

Nobellaan 45, 1341 BJ Almere



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 825.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.532,97
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Beschikbaar

Aangemeld: 23-08-2022
Laatste wijziging: 25-08-2022
Dagen op de markt: 49

Woonoppervlakte: 182 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 193 m²
Inhoud: 671 m³

Bouwgrond



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



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

13. Marktanalyse natuur en bosgrond

13.1. 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 wordt met een productiedoelstelling.

13.2. 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.

13.3. 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 %).

13.4. 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.

13.5. Taxatiewijzer WOZ

De taxatiewijzer WOZ 2021 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 2021 wordt voorts aangegeven dat de waarde van bosgronden vaak overeenkomt met circa 15% van de waarde van agrarische gronden.

13.6. Grondprijsbeleid gemeente Almere

De gemeente Almere heeft in haar grondprijsbeleid de volgende bandbreedte van uitgifteprijzen opgenomen:

Functie	Ondergrens per m² kavel	Indicatieve bovengrens per m² kavel
Landbouwgrond en glastuinbouw	€ 11	€ 26
Hobbymatige paarden/veeweide/ uitloopweide manege	€ 13	€ 25
Agrarische bedrijventerrein	€ 91	€ 115
Infrastructuur	€ 1	€ 5

Bron: Gemeente Almere.

13.7. Referenties

Het Grotelsche Bos" (Gemert-Bakel)

Op 29 april 2021 werden bosgronden verkocht die onderdeel uitmaken van Het Grotelsche Bos in de gemeente Gemert-Bakel. Het gaat om een oppervlakte 120 hectare, 48 are en 60 centiare. De koopsom bedroeg € 2.400.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,- per m².

Hertenkampsweg Emst

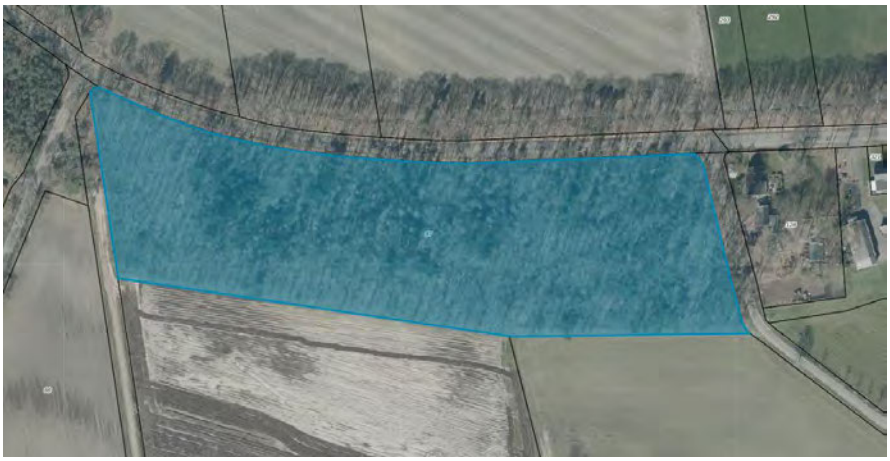
Op 29 april 2022 werden bosgronden geleverd aan de Hertenkampsweg in Emst. De verkoper was Woet bosgrond B.V. en de koper was Botaurus Stellaris B.V. Het perceel heeft een oppervlakte van 965 m². De koopsom bedroeg € 5.900,-. De koopsom komt overeen met € 6,11 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

Piksenweg ong. Hoge Hexel (Wierden, Overijssel)

Op 2 september 2022 (één dag na waardepeilatum) werd een bosperceel geleverd. De verkoper was Woet bosgrond B.V. en de kopers zijn particulieren. Het perceel heeft een oppervlakte van 32.132 m². De koopsom bedroeg € 79.900,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 2,48 kosten koper per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

Krimweg Hoenderloo

Op 30 juli 2021 werd een perceel bosgrond aan de Krimweg in Hoenderloo geleverd. Verkoper was Woet Bosgrond B.V. en koper was een particulier. Het gaat om een oppervlakte van 9.640 m². De koopsom bedroeg € 35.000,- kosten koper. De koopsom komt overeen met € 3,63 per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

13.8. Transacties tussen overheden

Poseidonweg ong Lelystad

Op 4 november 2020 vond de levering van onroerende zaken aan de Poseidonweg ong. in Lelystad plaats. Het gaat om een perceel met een oppervlakte van 47.989 m². De koopsom bedroeg € 174.000,-. De koopsom komt overeen met € 3,62 per m².

De verkoper was de Staat der Nederlanden en de koper was Gemeente Lelystad



Bron: www.kadastralekaart.com

13.9. Conclusie

Op basis van ervaringscijfers en referenties bedraagt de waarde van bos circa € 1,- tot € 3,50 kosten koper per m² kavel. In de taxatie wordt uitgegaan van een waarde van € 2,50 kosten koper per m² kavel. Dit komt tevens overeen met circa 15% van de waarde van agrarische gronden.

14. Marktsituaties en referenties supermarkten

14.1. Algemeen

Eten en drinken zijn eerste levensbehoeften van een mens. Supermarkten voorzien in de dagelijkse behoeften van een consument. Supermarkten hebben een dominant aandeel in de voedselketen met minimaal 50% van alle omzet en grofweg 65-70% van alles wat we eten in termen van volume. In 2020 en 2021 zorgden de coronamaatregelen voor een enorme verschuiving van vraag en omzet van de out-of-home markt naar food retail. Supermarkten groeiden met minimaal 10% ten opzichte van 'voor corona'. Hoewel er ook formules waren die minder scoorden. Zo zagen discounters en kleine supermarkten hun marktaandeel onder druk staan. Consumenten kozen vaker voor de full-service supermarkten met een completer, luxer aanbod en grotere winkels, waar de anderhalvemeter-maatregelen beter te hanteren zijn.

De impact van de optelsom van de opstartende economie na corona en de oorlog in Oekraïne is dagelijks voelbaar in de samenleving. Dit ziet op tekorten in de aanvoerketens, alsmede forse prijs-stijgingen die grotendeels worden gedreven vanuit de energiemarkt. Hiermee wordt ook de druk op de economische ontwikkelingen fors opgevoerd en wordt vooral de koopkracht van de consument in negatieve zin beïnvloedt.

Over het algemeen blijven de consumentenbestedingen op dit moment nog op peil. Voor een deel heeft dit te maken met het gegeven dat het inflatiecijfer een theoretisch getal betreft met maar beperkte raakvlakken in de portemonnee van de consument.

De bestedingen in supermarkten zien we daarbij wat teruglopen naar een niveau van net boven het niveau van 2019. Daarbij dient wel te worden opgetekend dat door de inflatiecijfers, de volumes meer onder druk staan dan de omzet. Voor de toekomst brengt dat meer onzekerheid met zich mee. De economische ontwikkelingen versterken deze onzekerheid, waarbij het woord recessie steeds vaker wordt gehoord. De economische werkelijkheid veranderd hoe dan ook door oplopende rentes welke het financiële systeem sterk beïnvloeden.

De afgelopen decennia hebben we gezien dat de supermarkt ook in tijden van crisis haar verdienmodel redelijk op peil weet te houden en de omzetontwikkeling ook in mindere economische tijden op een redelijk hoog niveau blijft.

De markt van supermarkten blijft een massamarkt waarbij schaalgrootte, efficiency en marketingkracht allesbepalende pijlers zijn voor succes en continuïteit. De franchisenemer is belangrijk voor een goede organisatie van de winkel en efficiënte operatie.

14.2. Huurprijzen

Retailspecialist Marshoek maakt in de 'Benchmark 2021 Supermarkten' onderscheid naar verschillende categorieën. De tabel hierna toont de gemiddelde huurprijs per categorie voor de jaren 2020 en 2021. Hoe hoger de gemiddelde weekomzet, hoe hoger de gemiddelde huurprijs per m² vvo per jaar.

	2020	2021	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€50.000	€ 118	€ 128	108,7
Categorie B: gemiddelde weekomzet €50.000-€175.000	€ 170	€ 176	103,4
Categorie C: gemiddelde weekomzet €175.000-€300.000	€ 216	€ 229	106,0
Categorie D: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 239	€ 253	106,0
Branchetotaal	**€ 214**	**€ 227**	**105,7**

Bron: Benchmark 2020 Supermarkten, Marshoek.

14.3. Referentietransacties huur

Oosterheemplein 403 Zoetermeer

Transactiedatum: 25 oktober 2020
Oppervlakte: 974 m² VVO
Huur per jaar: € 210.000,- kosten koper
Huur per m² VVO per jaar: € 216,-

14.4. Referentietransacties koop

De Vlashoek 24 Bergschenhoek

Transactiedatum: 15 april 2022
Oppervlakte: 4.186 m²
Koopsom: € 15.050.000,- kosten koper
Koopsom per m² VVO: € 3.595,-
BAR kosten koper: 5,60%
Huur per jaar: € 842.800,-
Huur per m² VVO per jaar: € 201,-

Velperweg 47A Arnhem

Transactiedatum: 29 april 2022
Oppervlakte: 3.311 m²
Koopsom: € 15.000.000,- kosten koper
Koopsom per m² VVO: € 4.530,-
BAR kosten koper: 4,66%
Huur per jaar: € 699.000,-
Huur per m² VVO per jaar: € 211,-

Reitdiephaven 261 Groningen

Transactiedatum: 4 januari 2022
Oppervlakte: 2.277 m²
Koopsom: € 8.715.000,- kosten koper
Koopsom per m² VVO: € 3.827,-
BAR kosten koper: 5,08%
Huur per jaar: € 442.722,-
Huur per m² VVO per jaar: € 194,-

15. Marktanalyse en referenties winkels en horeca

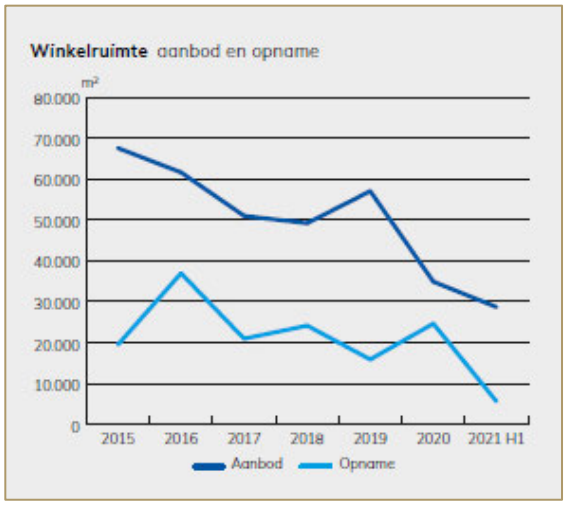
15.1. Algemeen

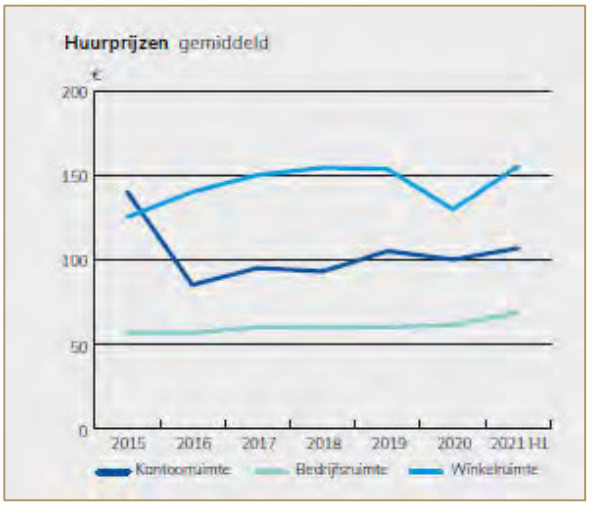
Ondanks de huidige onzekerheden kruipt retail uit het dal. De vraag naar courante winkelruimten op de beste plekken in de binnensteden trekt de komende periode verder aan en wijkwinkelcentra blijven stabiel presteren. Huren en waarderingen zijn nog niet terug op het oude niveau, maar er ontstaat een goed instapmoment omdat de markt nog in een herstellende fase zit. De markt is echter niet ongevoelig voor de huidige onzekerheden, waarvan vooral de dalende koopkracht en de stijgende prijzen een groot risico vormen. Beleggers zijn nog afwachtend, maar mede door het opkrabbelen van de sector ontstaan nieuwe kansen in de markt. Bovendien biedt retailvastgoed enige bescherming tegen inflatie en levert het vastgoed diversificatievoordelen op in multi-sectorportefeuilles.

De coronacrisis is nog niet helemaal voorbij, maar nieuwe onzekerheden stapelen zich op. De oorlog in Oekraïne, de stijgende inflatie, de stijgende rente en dalende koopkracht zijn voorbeelden. Net als andere sectoren is retail hiervoor niet ongevoelig. De dalende koopkracht en de uitgestelde belastingbetalingen van retailers vormen de komende periode de belangrijkste risico's.

15.2. Provincie Flevoland

De figuren hierna tonen de ontwikkeling van aanbod en opname van winkelruimte in Flevoland. In de eerste helft van 2021 was de opname circa 6.000 m². Het aanbod winkelruimten lag rond 29.000 m². In de tweede helft van 2021 zijn de gemiddelde huurprijzen van winkelruimten in Flevoland iets gestegen.





Bron: NVM

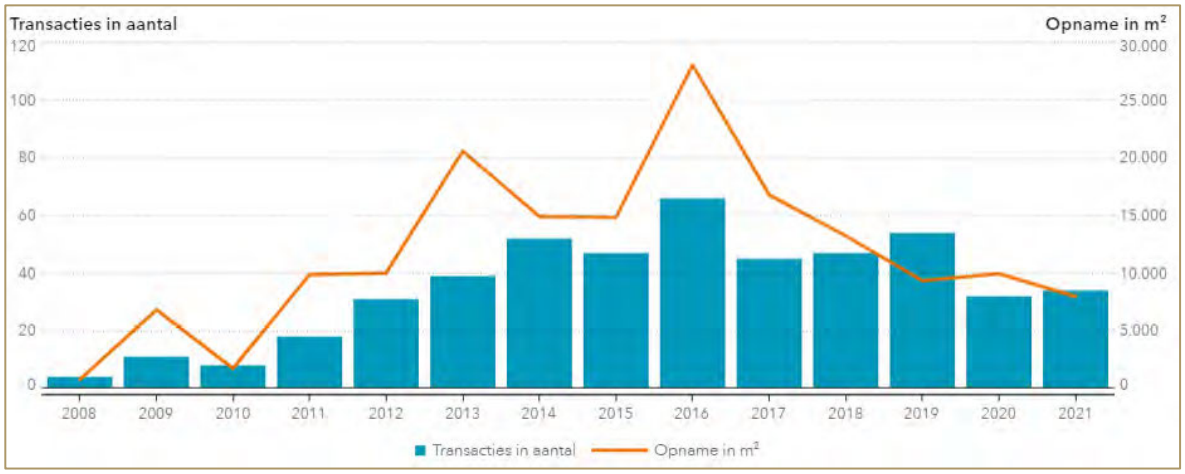
15.3. Gemeente Almere

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aanbod winkelruimten in Almere. Het gaat om circa 10 objecten met een totaal oppervlakte van circa 9.000 m².



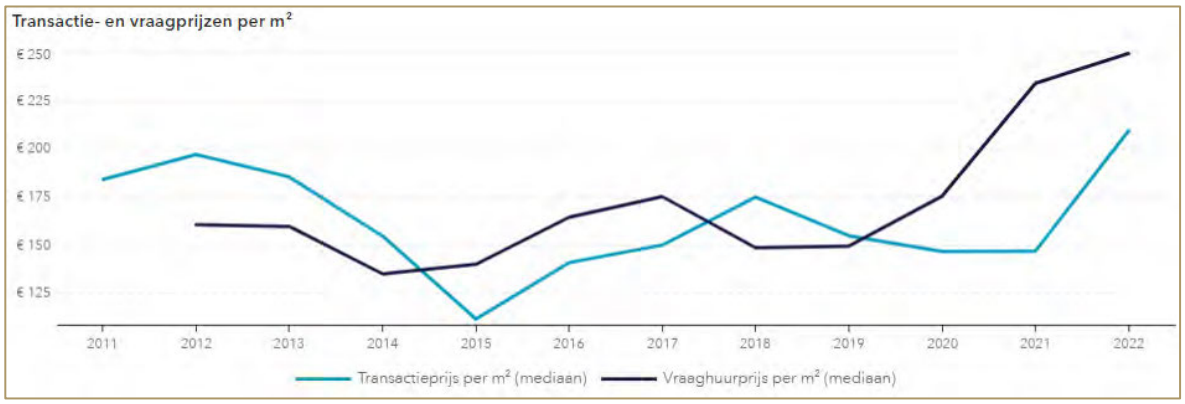
Bron: NVM

Het figuur hierna toont het aantal transacties van winkelruimten in Almere. Het gaat om 35 transacties met een oppervlakte van circa 8.000 m².



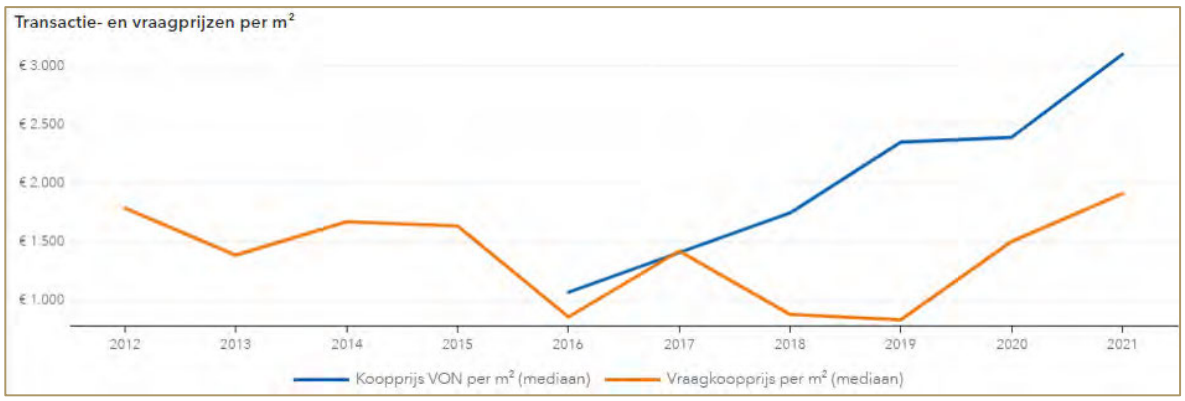
Bron: NVM

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van huurprijzen van winkelruimten in Almere. De transactiehuurprijs van winkelruimten ligt anno 2022 boven € 200,- per m². De vraaghuurprijs ligt daarboven.



Bron: NVM

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van koopsommen van winkelruimten in Almere. De vraagkoopsom ligt net onder € 2.000,- per m². De koopsom per m² ligt daar fors boven.



Bron: NVM

15.4. Referenties

Huur

Bottelaarpassage 9, 1315 EN Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 220,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 1.668,33 p.m.
Huurprijs: € 20.020,- p.j.
Transactieprijs: € 220,-
Datum akte: 11 november 2021
Datum overeenkomst: 1 december 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 10,- p.m² p.j.

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 91 m²
In units vanaf: 91 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 91 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 21 september 2021
Laatste wijziging: 12 november 2021
Afgemeld: 12 november 2021
Dagen op de markt: 52

Alseidenstraat 20 24, 1363 SR Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 560,- p.m.
Huurprijs: € 6.720,- p.j.
Huurprijs: € 420,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 560,-
Datum akte: 16 juli 2022
Datum overeenkomst: 18 juli 2022
Duur overeenkomst: 24 maanden
Servicekosten: € 110,- p.m.

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 16 m²
In units vanaf: 16 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 16 m²
Frontbreedte: 435 cm

Mogelijke functie(s): Kantoorruimte
Aangemeld: 23 februari 2022
Laatste wijziging: 18 juli 2022
Afgemeld: 18 juli 2022
Dagen op de markt: 144

Middenhof 56 C, 1354 EG Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 900,- p.m.
Huurprijs: € 10.800,- p.j.
Huurprijs: € 166,15 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 900,-
Datum akte: 1 april 2022
Datum overeenkomst: 1 april 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 65 m²
In units vanaf: 65 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 65 m²
Frontbreedte: 500 cm

Aangemeld: 18 januari 2022
Laatste wijziging: 1 april 2022
Afgemeld: 1 april 2022
Dagen op de markt: 74

Walt Disneyplantsoen 80 A, 1325 SX Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 41.500,- p.j.
Huurprijs: € 3.458,33 p.m.
Huurprijs: € 90,61 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 41.500,-
Datum akte: 21 april 2022
Datum overeenkomst: 16 mei 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 1.800,- p.j.

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 458 m²
In units vanaf: 458 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 458 m²
Frontbreedte: 2700 cm

Aangemeld: 7 februari 2022
Laatste wijziging: 9 mei 2022
Afgemeld: 9 mei 2022
Dagen op de markt: 74

Huidig aanbod

Margaret Cavendishweg 79, 1349 BN Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 225,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 2.962,50 p.m.
Huurprijs: € 35.550,- p.j.
Servicekosten: € 10,- p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 158 m²
In units vanaf: 158 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 158 m²
Frontbreedte: 1500 cm

Aangemeld: 9 september 2022
Laatste wijziging: 9 september 2022
Dagen op de markt: 29

Korte Promenade 16, 1315 HN Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 110.000,- p.j.
Huurprijs: € 9.166,67 p.m.
Huurprijs: € 433,07 p.m² p.j.
Servicekosten: € 641,- p.j.
Aanvaarding: Direct

Hoofdfunctie: Winkelruimte
Oppervlakte: 254 m²
In units vanaf: 254 m²
Verkoop vloeroppervlakte: 254 m²
Frontbreedte: 1000 cm

Aangemeld: 13 juni 2022
Laatste wijziging: 30 augustus 2022
Dagen op de markt: 117

16. Marktsituatie en referenties bedrijfsruimtemarkt

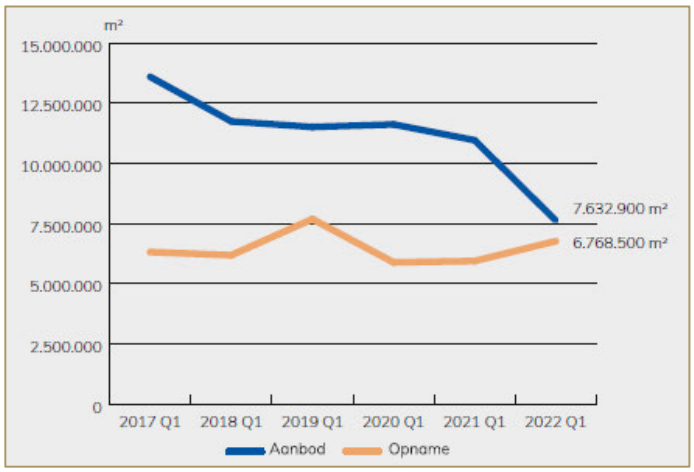
16.1. Landelijke ontwikkeling

Op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is sprake van grote krapte. De bloei van het Nederlandse bedrijfsleven van de laatste jaren heeft gezorgd voor een grote vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten. Tegelijkertijd nam het aanbod van beschikbare bedrijfsruimten fors af en is er nauwelijks grond beschikbaar voor nieuwbouwontwikkelingen. Veel bedrijven zien hun uitbreidings-, of verhuisplannen niet doorgaan als gevolg van het tekort aan bouwgrond. Dat alles heeft geleid tot een flinke opwaartse druk op huur- en koopprijzen, maar zet ook een rem op de potentiële economische groei in verschillende regio's. De krapte op de markt zal voorlopig aanhouden. Ook omdat de nieuwbouw geremd wordt door hoge kosten van bouwmaterialen en een tekort aan medewerkers in de bouw. De oorlog in Oekraïne, stijgende prijzen en de haperende wereldhandel remmen echter de economische ontwikkeling. Dit raakt ook de vooruitzichten van gebruikers en de eigenaren van bedrijfsgebouwen.

Door verschillende grootschalige transacties werd er vorig jaar flink meer bedrijfsruimte verhuurd en verkocht. Gebaseerd op het voortschrijdend jaartotaal in het eerste kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten in de vrije markt 14% hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De jaaropname kwam uit op 6,77 miljoen m². In de categorie boven 25.000 m² werd 766.000 m² (+117%) meer opgenomen dan in 2021 en in de categorie tussen 10.000 m² en 25.000 m² bedroeg het verschil 340.000 m² (+31%). Maar ook in het segment tussen 5.000 m² en 10.000 m² was veel vraag en steeg de opname met 186.000 m² (+35%). Tot de grootste categorieën behoren met name opnames van logistieke vastgoedobjecten en distributieruimten. De vraag naar deze ruimten bleef hoog door de aanhoudende groei van e-commerce, maar ook door hogere vraag naar opslag als gevolg van de verstoorde goederenketens.

Tekorten op de bedrijfsruimtemarkt komen duidelijk tot uiting in de lage opnamecijfers van kleinere metrages. Het opgenomen metrage van de kleinste oppervlakten tussen 100 en 300 m² daalde in het voorgaande jaar met circa 82.000 m² (-17%). In de oppervlakteklasse tussen 300 en 1.000 m² registreerden we een afname van 188.000 m² (-16%). Ook in de oppervlakteklassen tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) en tussen 2.000 en 5.000 m² (-10%) was een zeer duidelijke afname in de opname te zien. Zoekers komen veelal uit het lokale MKB, maar het beschikbare aanbod van bestaande objecten droogt op en bouwgrond is nauwelijks beschikbaar. De situatie is problematisch, omdat de meeste bedrijven niet naar een andere regio willen verhuizen, aangezien zij afhankelijk zijn van hun medewerkers en de nabijgelegen bedrijvigheid.

De situatie in de koopsector is krapper dan in de huursector. In de markt zijn veel gebruikers, vooral in het MKB, die panden willen kopen voor eigen gebruik vanwege de (nog) lage rente. Gelijktijdig zijn beleggers op zoek naar objecten om in te beleggen. Die vissen dus in dezelfde vijver. Beleggers zijn veelal bereid hogere prijzen te betalen dan gebruikers. Dit heeft als gevolg dat bedrijven die willen kopen voor eigen gebruik, noodgedwongen uitwijken naar een huurobject. In het afgelopen jaar zagen we daarom dat het aantal kooptransacties van gebruikers afnam en er sprake is van een trendbreuk. Van alle opnames was 27% een kooptransactie, tegenover 31% in het hierop voorafgaande jaar. Het historische gemiddelde van het aandeel kooptransacties ligt op 36%. Op basis van vierkante meters is de afname van het aandeel kooptransacties nog groter. Dat is te verklaren door het toenemend aandeel van volumineuze opnames van logistiek vastgoed, die nagenoeg allemaal huurtransacties zijn.



Bron: NVM

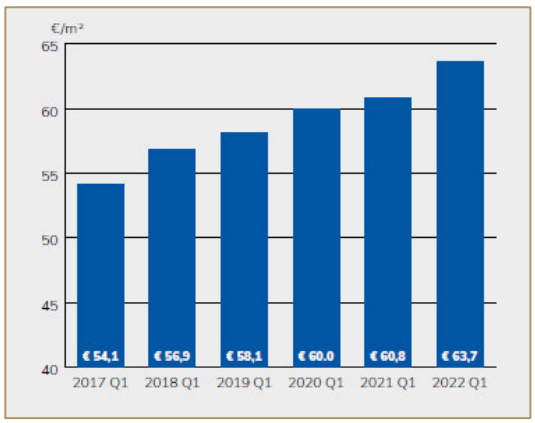
De gebrekkige doorstroming op de bedrijfsruimtemarkt is grotendeels terug te voeren op een tekort aan beschikbaar aanbod. Het aanbod van bedrijfsruimten op de vrije markt liep in een jaar tijd terug met 3,3 miljoen m² tot 7,63 miljoen m² aan het eind van Q1 2022, oftewel een daling van maar liefst 30%. De fikse afname is deels te verklaren door de grote vraag vanuit de markt. De belangrijkste verklaring voor het dalende aanbod is dat er steeds minder nieuw aanbod wordt aangemeld. Omdat veel gebruikers geen nieuwe huisvesting kunnen vinden, laten zij geen ruimte achter en komt in beperkte mate aanbod op de markt. Het aanbod dat wel op markt komt, vindt bovendien steeds sneller een nieuwe gebruiker. Dat beeld zien we duidelijk terug in de cijfers. Van al het nieuw aangemelde aanbod in Q4 2021 vond maar liefst 46% binnen drie maanden een koper of huurder. In Q1 2020 was dat nog 23% en sindsdien zien we dat het nieuwe aanbod alsmaar sneller door de markt wordt opgenomen. Daarnaast zien we een duidelijke afname van beschikbaar aanbod van speculatieve ontwikkelingen, zoals bedrijfsverzamelgebouwen of logistiek vastgoed. Bedrijfsruimte dat op risico wordt ontwikkeld, wordt enerzijds snel opgenomen door de markt. Anderzijds is er terughoudendheid onder ontwikkelaars, die projecten moeilijker rond kunnen rekenen in verband met de stijgende bouwkosten.

In alle oppervlakteklassen was in het afgelopen jaar sprake van een flinke daling in het aanbod1. Beschikbare oppervlakten boven de 10.000 m² namen relatief het minst af. Dat komt vooral doordat we tot Q1 2021 een grote toename zagen in het aanbod van grote bedrijfsruimten. Deels gaat het om ontwikkelingen die speculatief zijn gerealiseerd. Sinds Q1 2018 is het beschikbare aanbod in alle oppervlakteklassen tot 10.000 m² minimaal gehalveerd. Het beschikbare aanbod op de vrije markt wordt bovendien gemiddeld genomen ouder. In het afgelopen jaar zagen we dat het kortlopende aanbod dat een jaar of korter beschikbaar is, afnam met 45%. Dit houdt verband met het zojuist genoemde versnelde tempo waarbij aanbod door de markt wordt opgenomen. Het huidig aanbod is bovendien vaak verouderd en sluit slecht aan bij de eisen van gebruikers. Het structurele aanbod dat drie jaar of langer op de markt is, nam vorig jaar in vierkante meters met slechts 8% af. Het perspectief op een nieuwe gebruiker voor deze objecten is in veel gevallen beperkt, zeker als deze objecten onevenredig grote investeringen vergen of op slechte locaties liggen. In verschillende regio's zien we dat de meest verouderde objecten worden opgekocht om zodoende aan grond te komen voor nieuwe ontwikkelingen.

Gebrek aan beschikbare grond is een hoofdoorzaak van de stagnatie in de nieuwbouw van bedrijfsruimte. Lokale overheden stellen de laatste jaren weinig nieuwe grond ter beschikking voor traditionele bedrijvigheid. De tekorten aan grond zijn niet van de een op andere dag op te lossen en vergen in veel gevallen tijd bij overheden (procedures). Daar komt bij dat uitbreiding dikwijls op gespannen voet staat met milieuvraagstukken als stikstof en belangen van omwonenden.

Als er grond beschikbaar is, zien we bovendien vaker dat er hoge eisen worden gesteld met betrekking tot maximale milieuklassen of circulariteit. Veel bedrijven willen of kunnen hier nog niet aan voldoen. In veel regio's is de focus bovendien sterk gericht op het creëren van woningbouwlocaties. Gemeenten laten voor het realiseren van hun woonopgave veelvuldig hun oog vallen op bedrijventerreinen. Door de herbestemming van bestaande bedrijventerreinen naar woningbouw moeten bedrijven verhuizen en ontstaat binnen gemeenten steeds minder plek voor bedrijfsruimte. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het belang van de lokaal aanwezige bedrijvigheid die een belangrijke functie vervult voor werkgelegenheid en cohesie op lokaal niveau. Daarnaast gaat een tekort aan vestigingsmogelijkheden ten koste van de groeipotentie van een regio.

Ontwikkelingskansen voor bedrijven kunnen deels worden gevonden op bestaande terreinen door middel van intensivering van ruimtegebruik. Dat kan bijvoorbeeld door meerlaagse nieuwbouw of benutting van parkeerterreinen, zeker als dit in combinatie gaat met verduurzamingsmaatregelen. Bedrijventerreinen hebben een groot verduurzamingspotentieel en kunnen een cruciale rol spelen in de energietransitie. Data van het Centraal Bureau voor de Statistiek tonen aan dat bijna de helft van het totale gasgebruik in Nederland en een derde van het elektriciteitsverbruik plaatsvindt op werklocaties. Het huidig kabinet wil daarom vanaf 2025 inzetten op de verplichte plaatsing van zonnepanelen op nieuwbouw van bedrijfsgebouwen met daken met een oppervlakte vanaf 250 m². Diezelfde energietransitie leidt een capaciteitstekort op het stroomnetwerk en onvoldoende nieuwe aansluitingen. Mede door de stijgende gasprijzen stappen bedrijven versneld over op zonnepanelen voor elektriciteit of een warmtepompsysteem. Of zij willen laadpalen plaatsen. Nieuwe bedrijfspanden krijgen door het capaciteitstekort in veel gevallen geen aansluiting terwijl zij wel van het gas moeten. Gegenereerde stroom van zonnepanelen kan niet terug geleverd worden aan het net door gebrek aan capaciteit. De problematiek van nieuwe aansluitingen op het stroomnetwerk zal naar verwachting voorlopig aanhouden, en vormt hiermee een beperkende factor op zowel nieuwbouw als de broodnodige verduurzamingsslag van bedrijven en hele terreinen.



Bron: NVM.

Ook stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een groeiend probleem. Bestaande projecten worden weliswaar afgebouwd, maar bij nieuwe ontwikkelingen zijn marktpartijen zeer terughoudend. De stijgende nieuwbouwprijzen worden afgewenteld op de huurder en dat vormt op termijn een risico voor kwetsbare huurders en vastgoedbeleggers.

In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen voor bedrijfsruimten ongekend hard. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² lag in de afgelopen twaalf maanden op € 63,7/m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het niveau 5% lager op € 60,8 per m². Als we kijken over een langere periode van vijf jaar, dan lag de mediaan 17% lager op € 54,1 per m².

Deze ontwikkeling is tekenend voor de oplopende krapte in de markt, die ertoe heeft geleid dat gebruikers bereid zijn fors meer te betalen voor geschikte ruimte. In de regionale verdieping verderop in dit rapport, zien we dat in alle regio's van Nederland een vergelijkbare ontwikkeling is te zien.

Koopprijzen zijn nog harder gestegen en hangen samen met de eerder geschetste ontwikkeling van de vraag naar koopobjecten. Voor courante en moderne bedrijfsruimten is een verdubbeling van de prijzen in de laatste vijf jaar niet ongewoon. De grootste stijging heeft plaats gevonden in de laatste een à twee jaar. Vanaf die tijd manifesteerde de krapte zich het duidelijkst en droeg de lage rente bij aan een gunstig investeringsklimaat. In algemene zin zien we door de opgelopen bouwkosten een opwaartse druk op de prijsvorming. Ook zijn prijzen gestegen door de investeringen van eigenaren in kwaliteit en duurzaamheid van hun vastgoed. Daarnaast zullen de opgelopen energieprijzen doorwerken in hogere huisvestingskosten voor gebruikers. Zo lang er krapte heerst, is de verwachting dat gebruikers de hogere prijzen blijven betalen.

Beleggen in bedrijfsruimte geniet veel interesse van een verscheidenheid aan partijen. In de periode die achter ons ligt heeft de grote hoeveelheid kapitaal in de markt in combinatie met de lage rente zijn weg gevonden naar bedrijfsruimten. Die heeft zich grotendeels gericht op grootschalige logistieke centra waar met name internationale beleggers actief zijn. Ook richtte deze zich op andere typen bedrijfsruimten waarin beleggers mogelijkheden zagen om rendement te behalen. Veel kleinere beleggers kwamen door de restricties op de woningmarkt uit bij kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed als alternatief. In dit segment is vooral in het afgelopen jaar veel geld belegd en zijn forse prijzen betaald.

Door de snelle daling van de aanvangsrendementen in de afgelopen jaren bestaat de kans dat objecten zijn aangekocht voor prijzen die niet in verhouding staan tot de risico's. Dat kan zich uiten in gebieden buiten de economische kernregio's waar de kans op leegstand groter is. Een voorbeeld zijn de bedrijfsverzamelgebouwen. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed buiten de logistieke kernzones van Nederland of bestaande objecten die lastig zijn aan te passen aan de snel veranderende wensen met betrekking tot gebruik en duurzaamheid. De risico's worden weliswaar gedempt doordat veel eigen geld is ingebracht in de laatste jaren. Beleggers met een grotere component financiering lopen echter hogere risico's. Voor verschillende objecten en locaties is vanwege de enorme investeringsdruk en goedkope financiering wellicht te veel betaald.

De lage aanvangsrendementen moeten dan goed gemaakt worden door huurgroei. Die is echter niet overal te verwachten op de langere termijn. Bovendien werken de oplopende risico's in de economie door op de vastgoedmarkt en dat raakt het sentiment bij beleggers. Voorlopig zal het risico in veel (stedelijke) gebieden lager blijven door forse tekorten en de aanhoudende vraag naar stadsdistributie. Door de stijgende rente ontstaat bovendien druk op prijsvorming. Beleggers die afhankelijk zijn van veel financiering zullen minder willen betalen. De druk om te beleggen blijft voorlopig aanwezig in het grootschalige segment waarin grote beleggers actief zijn die vanwege de samenstelling van hun portefeuille interesse houden in langjarig verhuurd vastgoed met een laag risicoprofiel.

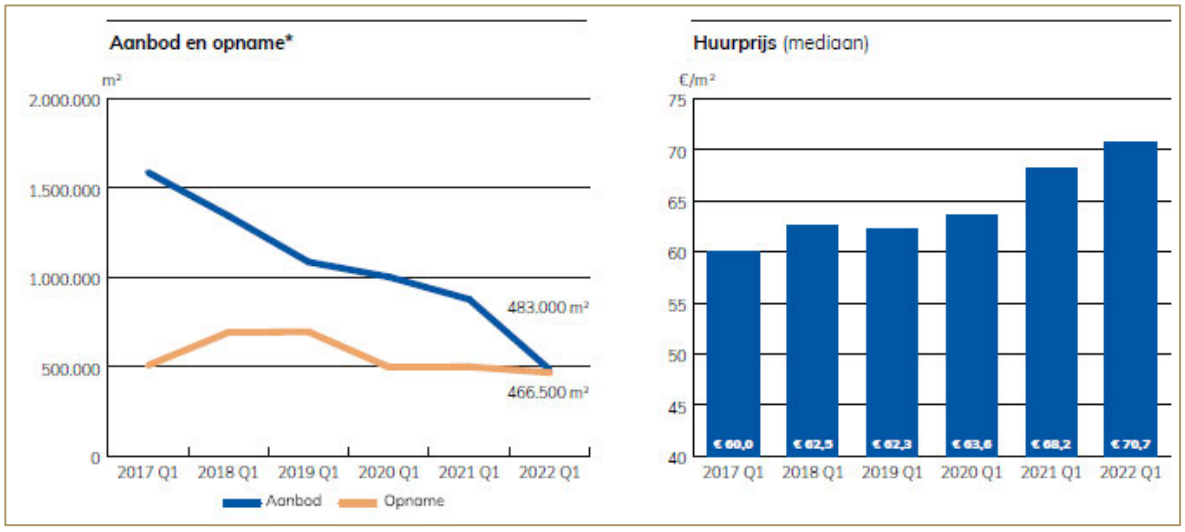
De vooruitzichten voor de bedrijfsruimtemarkt worden vooralsnog bepaald door de grote tekorten op de markt. Nieuwbouw komt voorlopig niet op gang en zo lang er geen nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit realiteit en zullen veel ondernemingen geen nieuwe huisvesting vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod. Door de stijgende rente ontstaat er wel minder financieringsruimte en terughoudendheid onder beleggers, wat enige verlichting kan geven op de koopprijzen. Veel bedrijven staan er echter bedrijfseconomisch zeer goed voor en blijven zoeken naar mogelijkheden om hun processen te faciliteren in zowel hun bestaande als eventueel nieuwe huisvesting.

Risico's kunnen we vooral verwachten vanuit de economie en het effect hiervan op het bedrijfsleven. Veel MKB'ers beginnen in 2022 met het terugbetalen van coronasteun en uitgestelde belastingen. Daarnaast worden bedrijven geraakt door de stijgende kosten van energie en grondstoffen en hebben ze te maken met personeelstekorten. De stagnerende economische groei en hoge inflatie kunnen bovendien leiden tot minder bestedingen, ook van e-commerce. Dat zet de vooruitzichten voor het MKB verder onder druk en daarmee ook de vraag naar bedrijfsruimte. Door verstoorde (mondiale) goederenketens groeit de behoefte bij bedrijven om minder afhankelijk te zijn van leveringen van grote afstand uit bijvoorbeeld Azië. Hierdoor groeit de vraag naar opslag van voorraden. De zogenaamde 'reshoring' van productie is nog niet aan de orde. Grote verschillen in kosten en de huidige personeelstekorten in West-Europa bemoeilijken dit.

16.2. Midden-Nederland

In enkele jaren tijd is de hoeveelheid aan beschikbare bedrijfsruimten in Midden-Nederland hard teruggelopen. De laatste jaren stagneert het opnameniveau ondanks dat veel bedrijven willen verhuizen of uitbreiden. Het aanbodniveau is op verschillende plekken inmiddels dusdanig laag, dat bedrijven bijna niet meer kunnen doorstromen naar nieuwe huisvesting en dat drukt het opnameniveau. In Flevoland is wel grond beschikbaar. De schaarste heeft geleid tot een flinke stijging van de huren in de afgelopen jaren.

In de regio zijn het vooral opnames in de kleinste oppervlakten tot 1.000 m² en de categorie tussen 1.000 en 2.000 m² die terugvielen. Maar ook transacties van oppervlakten tussen 2.000 en 5.000 m² waren minder talrijk, hoewel de ontwikkeling van deze categorie fluctueert in de tijd. Het opnamevolume in het afgelopen jaar* werd vooral positief beïnvloed door opnames tussen 5.000 en 10.000 m². In de loop van jaren zijn opnames in de grootste oppervlaktecategorieën boven 10.000 m² weggezakt. Deels komt dit door een tekort aan beschikbare grootschalige kavels, vooral rond de stad Utrecht. Toch werd in de Domstad de grootste van transactie van vorig jaar geregistreerd. Albert Heijn laat op bedrijventerrein Lage Weide een nieuw distributiecentrum bouwen van circa 25.000 m². Op Lage Weide werden de grootste en meeste opnames vastgelegd. Op de andere terreinen in Utrecht registreerden we hoofdzakelijk kleine transacties onder 1.000 m². Bedrijven in Utrecht hebben grote moeite om aan nieuwe huisvesting te komen. In de stad zijn bovendien bijna geen vrije kavels meer beschikbaar. Datzelfde geldt voor Amersfoort waar het opnameniveau al drie jaar erg laag is. Bijna alle opnames in Amersfoort in het afgelopen jaar (totaal 16.800 m²) waren kleinschalig. De grootste opname van 4.700 m² vond plaats op bedrijventerrein de Wieken. In Nieuwegein bedroeg de opname 41.100 m², wat lager is dan het historisch gemiddelde van 64.500 m². De grootste opname kwam op naam van PostNL, dat op Plettenburg een nieuw gebouw laat bouwen van 9.700 m². Datzelfde PostNL realiseerde de grootste opname in de provincie Flevoland. In Zeewolde betrekt het bedrijf een bijna 19.000 m² groot distributiecentrum op bedrijventerrein Trekkersveld III. De laatste jaren heeft Zeewolde enkele grotere ondernemingen aangetrokken op dit terrein. Grote kavels zijn hier ruim beschikbaar en grondprijzen zijn relatief laag. Mede daardoor is er sprake van lage huren. Ook speelt het aanwezige arbeidspotentieel in de regio een rol. Het aantal grote transacties in Almere viel terug, waardoor de jaaropname van 78.900 m² circa 22% onder het historisch gemiddelde lag. Toch zien we veel dynamiek in Almere van ondernemingen die zowel lokaal actief zijn als gericht zijn op de Randstad. In Lelystad was zowel in volume als in aantal opnames sprake van een moeizaam jaar. De grootste opname betrof de aankoop van een 8.000 m² object op bedrijventerrein Oostervaart. De overige gemeenten in Midden-Nederland vertoonden een wisselend beeld. In Veenendaal was de opname in lijn met het historisch gemiddelde, maar in Woerden en De Ronde Venen zakte de opname weg. Vooral in Woerden is nog beperkt bedrijfsruimte beschikbaar op de markt.



Bron: NVM.

Gebrek aan geschikte bedrijfsruimten is voor veel gemeenten rondom Utrecht (zoals Woerden) een probleem. De regio is populair vanwege de centrale ligging in Nederland en de groeiende afzetmarkt. In de gemeente Utrecht is nog 92.200 m² bedrijfsruimte beschikbaar. Maar een groot deel van het aanbod is functioneel verouderd en wordt al langere tijd aangeboden. In het afgelopen jaar kwam het voormalige distributiecentrum van Albert Heijn (14.250 m²) op de markt, net als het natuurinclusieve distributiecentrum Hydra Utrecht (21.400 m²). In het aangrenzende Nieuwegein is het beschikbare aanbod gedaald tot 23.600 m² en hebben bedrijven weinig mogelijkheden om door te stromen naar een beschikbaar pand.

In Flevoland nam het aanbod in de belangrijkste gemeenten af. Vooral in Almere geldt dat de vele naar huisvesting zoekende bedrijven geen ruime keuze hebben in het bestaande aanbod. In zowel Almere als de rest van de provincie is nog wel veel grond beschikbaar voor nieuwbouw. Deze markt wordt momenteel vertraagd door de hoge bouwkosten en tekorten van materiaal en personeel. Opvallend is dat het aanbod in de provincie Utrecht momenteel meer verouderd is dan in Flevoland. In Utrecht is 32% van alle aangeboden objecten drie jaar of langer beschikbaar. In Flevoland is dat 22%.

De huurprijzen voor bedrijfsruimten staan onder opwaartse druk als gevolg van de schaarste in grote delen van de regio. Vooral in de laatste twee jaar zien we fors hogere gerealiseerde huurprijs. In het afgelopen jaar kwam de mediaan van de gerealiseerde huurprijzen uit op € 70,7/m² tegenover € 68,2/m² in het voorgaande jaar. De stijging van de laatste jaren is groter en komt vooral op rekening van de bedrijfsverhuringen in de provincie Utrecht. In Flevoland is sprake van minder sterke groei.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Midden-Nederland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q1	Aanbod 2021 Q1	Aanbod 2022 Q1
Utrecht	87.000	101.300	120.600	92.200
Almere	101.300	78.900	88.500	49.100
Nieuwegein	64.500	41.100	52.000	23.600
Zeewolde	21.300	28.700	38.700	8.100
Lelystad	35.900	24.700	75.900	50.700
Veenendaal	23.100	21.600	69.000	43.100
Amersfoort	31.100	16.800	40.900	40.000
De Ronde Venen	29.700	8.600	75.200	14.300
Woerden	34.700	4.800	20.400	10.700
Overig Midden-Nederland	148.900	139.900	294.800	151.200

Bron: NVM.

16.3. Gemeente Almere

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van opname van bedrijfsruimten in Almere. In 2021 lag de opname rond 80.000 m². Het ging om circa 90 transacties.



Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van het aanbod aan bedrijfsruimten in Nederland. In 2022 ging het om circa 50.000 m². In totaal werden circa 60 objecten aangeboden.



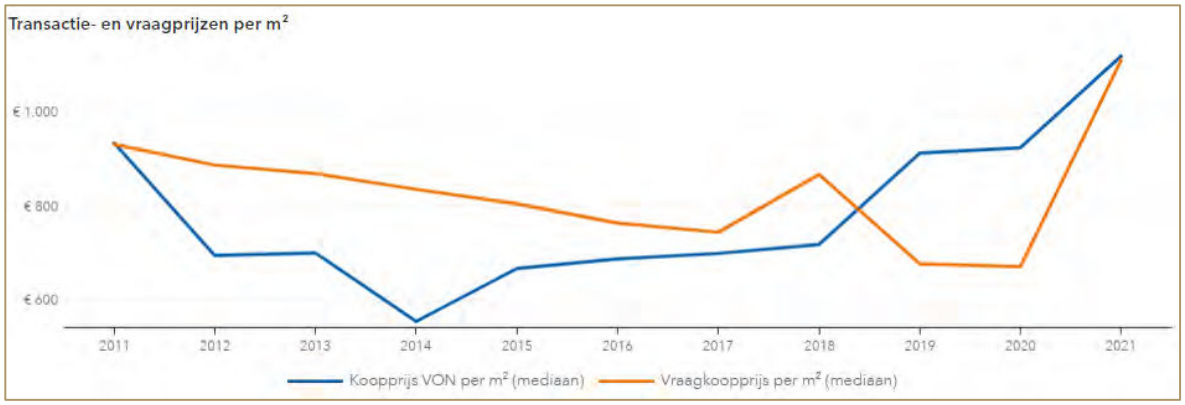
Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de mediane vraaghuurprijs en mediane transactiehuurprijs per m². In 2022 zijn deze huurprijzen toegenomen.



Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de mediane vraagprijs en transactieprijs per m². In 2021 zijn zowel de mediane vraagprijs als de mediane transactieprijs gestegen.



Bron: NVM.

16.4. Referentietransacties bedrijfsruimten

Koopreferenties

Josephine Bakerstraat 7 A, 1311 GB Almere — **Verkocht**



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
Huurprijs: € 36.000,- p.j.
Huurprijs: € 3.000,- p.m.
Transactieprijs: € 425.000,-
Datum akte: 8 maart 2022

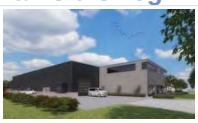
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 465 m²
Oppervlakte kantoor: 415 m²
Oppervlakte: 50 m²
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 22 februari 2022
Laatste wijziging: 3 juni 2022
Afgemeld: 3 juni 2022
Dagen op de markt: 15

BAR (% k.k.): € 36.000,- / 425.000,- = 8,47%

Damsluisweg 27, 1332 EA Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 1.550.000,- k.k.
Huurprijs: € 168.750,- p.j.
Huurprijs: € 14.062,50 p.m.
Transactieprijs: € 1.525.000,-
Datum akte: 4 mei 2022

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 2500 m²
Oppervlakte kantoor: 250 m²
Oppervlakte: 2250 m²
Vrije hoogte: 700 cm

Aangemeld: 17 november 2021
Laatste wijziging: 12 mei 2022
Afgemeld: 12 mei 2022
Dagen op de markt: 169

BAR (% k.k.): € 168.750,- / € 1.550.000,- = 10,88%

Huurreferenties

Argonweg 86, 1362 AD Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 2.500,- p.m.
Huurprijs: € 30.000,- p.j.
Transactieprijs: € 30.000,-
Datum akte: 4 april 2022
Datum overeenkomst: 1 mei 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 85,- p.m.

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Oppervlakte: 270 m²
Vrije hoogte: 350 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 11 februari 2022
Laatste wijziging: 4 april 2022
Afgemeld: 4 april 2022
Dagen op de markt: 53

Gordingweg 33 A, 1332 BP Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.750,- p.m.
Huurprijs: € 21.000,- p.j.
Transactieprijs: € 1.750,-
Datum akte: 18 februari 2022
Datum overeenkomst: 1 maart 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 223 m²
Oppervlakte kantoor: 20 m²
Oppervlakte: 203 m²
In units vanaf: 203 m²
Vrije hoogte: 750 cm
Vrije overspanning: 13 m
Vloerbelasting: 1500 kg/m²

Aangemeld: 11 januari 2022
Laatste wijziging: 18 februari 2022
Afgemeld: 18 februari 2022
Dagen op de markt: 39

De Striptekenaar 34 Q, 1336 CM Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 825,- p.m.
Huurprijs: € 9.900,- p.j.
Transactieprijs: € 10.500,-
Datum akte: 6 september 2021
Datum overeenkomst: 1 oktober 2021
Duur overeenkomst: 36 maanden
Servicekosten: € 50,- p.m.

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 98 m²
Oppervlakte kantoor: 48 m²
Oppervlakte: 50 m²
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 3 februari 2021
Laatste wijziging: 6 september 2021
Afgemeld: 6 september 2021
Dagen op de markt: 216

Koningsbeltweg 33 J, 1329 AB Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: Niet vrijgegeven
Transactieprijs: € 2.250,-
Datum akte: 27 juni 2022
Datum overeenkomst: 1 januari 2023
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 150,- p.m.

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 2098 m²
Oppervlakte kantoor: 98 m²
Oppervlakte: 2000 m²
In units vanaf: 50 m²
Vrije hoogte: 320 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 16 mei 2022
Laatste wijziging: 29 juni 2022
Afgemeld: 29 juni 2022
Dagen op de markt: 43

Argonweg 21, 1362 AA Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 295.000,- k.k.
Huurprijs: € 1.850,- p.m.
Huurprijs: € 22.200,- p.j.
Huurprijs: € 193,04 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 1.850,-
Datum akte: 13 september 2021
Datum overeenkomst: 1 december 2021
Duur overeenkomst: 3 maanden
Servicekosten: € 91,- p.m.

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Totaal: 230 m²
Oppervlakte kantoor: 115 m²
Oppervlakte: 115 m²
Vrije hoogte: 280 cm
Vloerbelasting: 1000 kg/m²

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 1 december 2021
Afgemeld: 1 december 2021
Dagen op de markt: 320

BAR (% k.k.): € 22.200,- / € 295.000,- = 7,5%

16.5. Referenties bouwrijpe gronden

Enrico Fermistraat 31 t/m 33 Almere

Op 15 augustus 2022 vond de levering plaats van een perceel bouwterrein in het plangebied “Het Ambacht” te Almere. Verkoper was de gemeente Almere. Het perceel is bestemd voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning, een bedrijfs- met kantoorruimte, vier parkeerplaatsen op eigen terrein, alsmede één laad- en losruimte. Het perceel heeft een oppervlakte van 604 m². De koopsom bedroeg € 260.000,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 430,- per m² perceel.



www.kadastralekaart.com.

Koningsbeltweg 35 A t/m 41 X Almere

Op 10 mei 2022 werden gronden geleverd aan RBG Realisatie Koningsbeltweg B.V. ten behoeve van de realisatie van 55 geschakelde bedrijfsunits aan de Koningsbeltweg op het terrein Sallandsekant.

De gronden hebben een oppervlakte van 9.287 m². De koopsom bedroeg € 1.625.225,- exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 175,- exclusief BTW per m².



www.kadastralekaart.com.

Rondebeltweg 114 t/m 116 Almere

Op 8 september 2022 (één week na de waardepeildatum) vond de levering plaats van een perceel bouwgrond aan de Rondebeltweg in Almere, gelegen op het terrein Sallandsekant. Verkoper was de gemeente Almere en de koper was EP Almere S.à r.l. De koopovereenkomst dateert van 30 juni 2021. Het perceel heeft een oppervlakte van 12.080 m². De koopsom bedroeg € 1.993.200,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 165,- exclusief BTW per m².



www.kadastralekaart.com.

Zinkstraat 3 t/m 5 Almere

Op 24 juni 2022 werden gronden geleverd aan Edwar Invest B.V. De verkoper was de gemeente Almere. De gronden hebben een oppervlakte van 2.933 m². De koopsom bedroeg € 549.938,- exclusief BTW, wat overeenkomt met € 187,50 per m².



www.kadastralekaart.com.

Mangaanstraat 3 / Witgoudweg 10 Almere

Op 13 juni 2022 werden gronden aan de Mangaanstraat 3 / Witgoudweg 10 Almere geleverd aan Durfort II B.V. De verkoper was de gemeente Almere. De gronden hebben een oppervlakte van 12.532 m². De koopsom bedroeg € 2.350.125,- exclusief BTW. Dit komt overeen met € 187,50 per m².

17. Marktsituatie en referenties kantorenmarkt

17.1. Landelijke ontwikkeling

De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter.

Een grote groep kantoorgebruikers worstelt nog met hun huisvesting. Zij hebben nog geen keuze gemaakt over eventuele krimp in ruimtegebruik of het investeren in de huidige huisvesting. Veel organisaties zitten bovendien nog vast aan doorlopende huurcontracten. Vooral grotere organisaties zijn begin 2022 nog bezig met het vaststellen van hun huisvestingsstrategie op de langere termijn. Kleinere bedrijven die al eerder zijn teruggekeerd naar kantoor maken gemakkelijker een beslissing over hun huisvestingssituatie, met name kleinschalige bedrijven met een technologische en/ of innovatieve component. We zien daarom dat vooral dit soort bedrijven in 2021 geïnvesteerd hebben in hun huidige huisvesting of een nieuwe kantoorruimte hebben betrokken.

De financiële situatie van veel kantoorgebruikers is ondanks de pandemie goed. En dit biedt ruimte voor investeringen in de huisvesting. De krapte op de arbeidsmarkt speelt hierin een belangrijke rol. Bedrijven zijn bereid om de portemonnee te trekken om goed personeel aan te trekken en te behouden. In de grotere steden is de zogenaamde ‘war on talent’ al langere tijd gaande. Maar ook in kleinere plaatsen zien we dat organisaties meer moeite doen om werknemers te behouden. Zij zoeken bijvoorbeeld alleen nog kantoorruimte in de directe omgeving van het huidige personeel. Om deze reden is het opnamevolume ook buiten de grote steden hoog geweest in 2021. Dat neemt niet weg dat locatie leidend blijft. Aantrekkelijke omgevingen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen en goede OV-ontsluiting blijven het meest gewild.

Kantoorhoudende bedrijven investeren daarnaast in hun huidige huisvesting. Het zogenaamde ‘hybride werken’ is niet nieuw en is een ontwikkeling die al jaren geleden is ingezet. De pandemie heeft alleen gezorgd voor een versnelling hiervan, maar heeft ook het eisenpakket van kantoorgebruikers veranderd. De herinrichting van kantoorvloeren focust zich op voorzieningen die onderlinge verbinding en innovatie bevorderen. Denk daarbij aan de vergroting van koffiecorners, bedrijfsrestaurants en creatieve ruimten. Kantoortuinen maken plaats voor gevarieerdere vormen van werkplekken. Daarbij zien we wederom een verschil in dynamiek tussen kleine bedrijven en grotere organisaties, waarbij kleinere bedrijven sneller stappen maken. Van grotere organisaties verwachten we in de loop van 2022 concrete beslissingen over hun huisvesting en daarmee ook de gevolgen voor het kantoorgebruik.

Andere investeringen hangen samen met de verduurzaming van kantoren. Het verplichte C-label voor kantoorruimten geldt vanaf 1 januari 2023. Na deze datum mag een kantoor niet meer gebruikt worden als het niet aan deze eis voldoet. Volgens cijfers van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) zijn aan begin van 2022 circa 65.000 kantoorgebouwen C-label plichtig en voldoet 44% aan deze eis. Van alle kantoren heeft 12% een rood label (een D label of slechter) en 44% nog geen geregistreerd label. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) schat dat ongeveer 30% van

deze groep een groen label krijgt. In 2022 is er dus nog veel werk aan de winkel om een aanzienlijk deel van de kantoren ‘groen’ te krijgen. Kleine investeringen zijn vaak al toereikend om tot het C-label te komen. In de praktijk zien we dat bijna alle professionele kantooreigenaren de stap naar het C-label al hebben gemaakt. Sommige eigenaren anticiperen zelfs al op energielabel A, dat vanaf 2030 verplicht zal zijn. De komende jaren gaan we dan ook nog veel investeringen in verduurzamingsmaatregelen zien. Buiten deze verplichtingen komt daar een financiële prikkel bij. De sterk opgelopen energieprijzen zullen veel kantooreigenaren bewegen eerder te investeren in energiebesparende maatregelen. Ook gebruikers zullen eerder geneigd zijn voor energiezuinige kantoren te kiezen.

De sterke kantooropname in 2021 heeft een grote bijdrage gehad in de daling van het beschikbare aanbod. Begin 2022 werd circa 4,87 miljoen m² kantoorruimte aangeboden, wat circa 8% minder is dan het jaar ervoor. Vooral in de metrages tussen 500 en 1.000 m² (-15%) en tussen 1.000 en 2.000 m² (-13%) zagen we een forse daling (zie figuur op pag.5). Bij grotere metrages (tussen 5.000 en 10.000 m²) was sprake van lichte afname (-2%). Bij de allergrootste metrages boven de 10.000 m² steeg het aanbod met 13%. Dit beeld toont aan dat kleinere bedrijven actiever zijn geweest op de gebruikersmarkt, maar ook dat er een geringere behoeft is aan grotere kantoorvloeren. Daarnaast zijn er verschillende behoefte kantoorvloeren op de markt gekomen van bedrijven die in coronatijd ruimte hebben afgestoten.

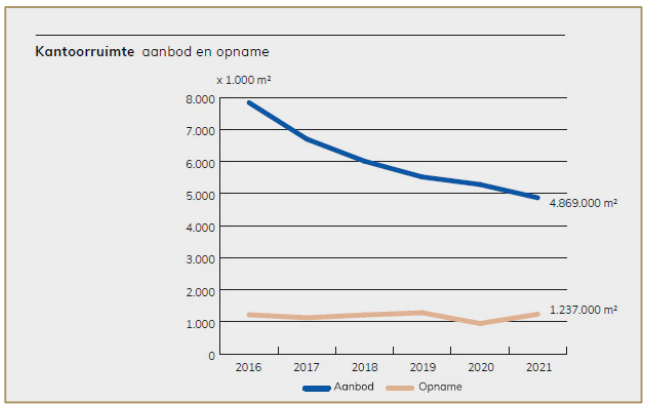
Ook zien we dat het tempo waarmee grotere aanbodmetrages uit de voorraad worden gehaald voor transformatie of sloop is gestagneerd. De meeste volumineuze kantoren zijn al benut. Potentie voor transformatie is er nog steeds, maar dan vooral in kleinere kantoorobjecten. In het regeerakkoord van begin 2020 heeft het huidige kabinet de ambitie opgenomen om 15.000 woningen te creëren door middel van transformatie van kantoren. Heel concreet is de invulling van deze ambitie nog niet gemaakt. In de praktijk zien we dat lang niet alle leegstaande kantoren op locaties liggen die geschikt zijn voor woningen. Of ze liggen in regio’s waar onvoldoende woningvraag is. Bovendien zijn kantoren nodig om aan de vraag te voldoen, zeker nu er druk ligt op de nieuwbouw.

Begin 2022 zien we terughoudendheid op de markt voor nieuwbouwkantoren. De bouw- en materiaalkosten liepen in 2021 sterk op en deze ontwikkeling zet zich voorlopig onverminderd voort. Daarnaast is er nog onzekerheid over de lange termijn effecten van de pandemie op het kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken hierdoor de kat uit de boom en willen geen risico’s nemen. Daarnaast zijn veel gemeenten nog voorzichtig bij het goedkeuren van nieuwbouwplannen, omdat veel van hen nog niet zo lang geleden kampten met overaanbod in hun regio. Het beperkte aantal concrete nieuwbouwinitiatieven treft vooral de grote steden waar de markt al krap is. In krappe markten zien we kantoorruimten ontstaan in voormalige winkels of andere type gebouwen. Het voormalige V&D pand aan de Grote Markt in Groningen is een voorbeeld hiervan. In dit voormalig winkelpand wordt 7.800 m² kantoorruimte gecreëerd.

Ondanks de daling van het aanbod is er in Nederland veel aanbod dat al langere tijd te koop of te huur staat. In Nederland wordt 32% van het kantorenaanbod drie jaar of langer aangeboden. Het langjarige aanbod bestaat hoofdzakelijk uit verouderde objecten met lage energielabels die vaak op locaties liggen waar onvoldoende vraag is om het aanbod op te nemen. Omdat de vraag zich meer toelegt op kwaliteit en laag energieverbruik, neemt het perspectief voor veel van deze kantoren af.

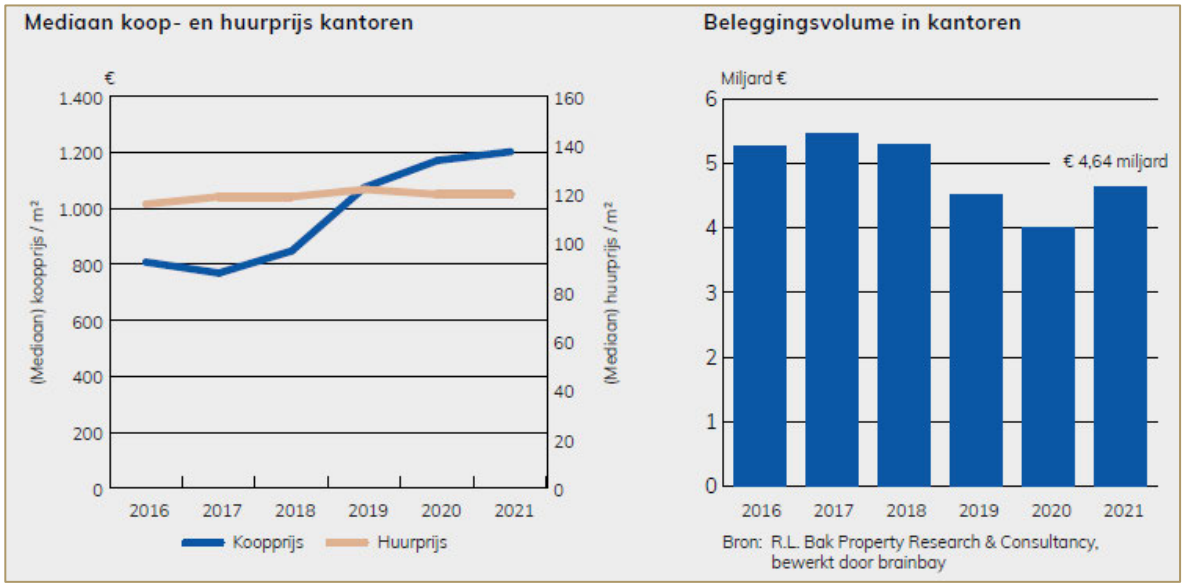
De provincie Limburg heeft met 46% het hoogte aandeel structureel aanbod, gevolgd door Zuid-Holland en Zeeland. In de provincies Overijssel en Noord-Holland is juist sprake van weinig structureel aanbod. In Flevoland en Drenthe valt op dat er weinig nieuw aanbod is. Binnen de provincies bestaan verschillen tussen de verschillende gemeenten. Bijvoorbeeld in Limburg, waar in

Heerlen 79% van het aanbod structureel is en in Venlo slechts 9%. In het vervolg van dit rapport gaan we dieper in op de ontwikkelingen per provincie, waarbij ook het aanbod aan bod komt.



Bron: NVM

We zien al enkele jaren op rij een stabiele huurontwikkeling voor kantoren in Nederland. Op basis van de geregistreerde huurtransacties ligt de mediaan van de huurprijzen sinds 2016 telkens rond € 120,-/m², ook in 2021 (zie figuur). Gecorrigeerd voor inflatie is echter al lange tijd sprake van afname. Door de oplopende inflatie aan het eind van 2021 en het begin van 2022 staan de reële huurprijzen nog verder onder druk. Gedurende 2021 zagen we een stijging van huurprijzen op de beste locaties in de grote steden. Hier zijn huurders bereid meer te betalen voor hoogwaardige kantoren. Maar ook in grotere provinciesteden zoals Maastricht en Arnhem leidt krapte op de gewilde locaties tot hogere huren. Daar staat tegenover dat verouderde kantoren op slechte locaties steeds moeilijker verhuren. Op deze locaties dalen de huren en worden volop incentives verstrekt. In de koopmarkt voor eigen gebruik zien we een flinke prijsstijging sinds 2018. De mediaan van de koopprijs per m² ligt inmiddels boven de € 1.200,-/m². Na de grote onzekerheid bij beleggers in 2020, zagen we in 2021 weer herstel van het beleggingsvolume in kantoren. Het totaal belegd vermogen in kantoren kwam uit € 4,64 miljard, ruim € 600 miljoen meer dan in 2020. Door het aanhoudende lage renteniveau en de ruime beschikbaarheid van kapitaal, was er veel geld beschikbaar voor commercieel vastgoed en daarmee kantoren. Grote (internationale) beleggers verdringen elkaar voor moderne kantoren en goed verhuurde objecten op de beste locaties. Maar het aanbod hiervan is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen. We zien ook veel activiteit onder kleinere beleggers. Waar zij voorheen vooral investeerden in woningen, zagen we in 2021 dat zij hun focus verschoven naar alternatieven zoals kleinschalige bedrijfsruimten en kantoren. Dit als gevolg van een opgedroogd woningaanbod en restricties zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting. Daar komt bij dat in verschillende gemeenten opkoopbescherming gaat gelden vanaf 2022. Ook projecten met transformatiepotentieel blijven gewild, hoewel die schaars zijn. Een punt van aandacht is de oplopende rente aan het begin van 2022. Ook het aflopen van opkoopprogramma's van de ECB remt de beleggingsactiviteiten. Samen met de groeiende onzekerheden door conflicten op het wereldtoneel, zorgt dat voor een veranderend risicoperspectief dat de dynamiek op de beleggingsmarkt kan dempen.



Bron: NVM.

17.2. Provincie Flevoland

Ondanks een stijging van de opname in 2021 nam het aanbod op de kantorenmarkt van Flevoland toe. De opname van kantoorruimte in de vrije markt kwam uit op 17.000 m². In vergelijking met het historisch slechte jaar 2020 was dat 15% meer. Na jaren van daling lijkt het aanbod van beschikbare kantoorruimte in Flevoland uitgebodemd en was in 2021 zelfs sprake van een lichte stijging. Het gat tussen de jaarlijkse opname en het aanbod is dusdanig groot dat sprake is van een ruime markt. Vooral in Almere zien we een forse hoeveelheid aanbod.

De opname van kantoorruimte in Almere viel in 2021 terug naar 11.900 m². In het stationsgebied werden een paar transacties afgesloten op de locatie Randstad, maar in het centrum van Almere was nauwelijks vraag. De opname in het centrum en in het stationsgebied is al jarenlang laag afgezet tegen de voorraad. In het uitgestrekte Almere vinden de laatste jaren de meeste transacties plaats op snelweglocaties zoals Gooisekant en Veluwsekant. We registreerden in 2021 drie transacties van meer dan 1.000 m². De grootste transactie vond plaats op Veluwsekant waar de GGD Flevoland 3.900 m² kantoorruimte aankocht voor eigen gebruik.

Lelystad zag de opname stijgen ten opzichte van 2020 toen er maar één transactie werd geregistreerd. De in totaal vijf transacties waren goed voor ruim 4.000 m². De vraagdynamiek is doorgaans beperkt in de Flevolandse hoofdstad. Dat geldt in nog sterkere mate voor de overige plaatsen in Flevoland. In Emmeloord, Dronten en Zeewolde vinden incidenteel transacties plaatst en is nauwelijks sprake van marktwerking.

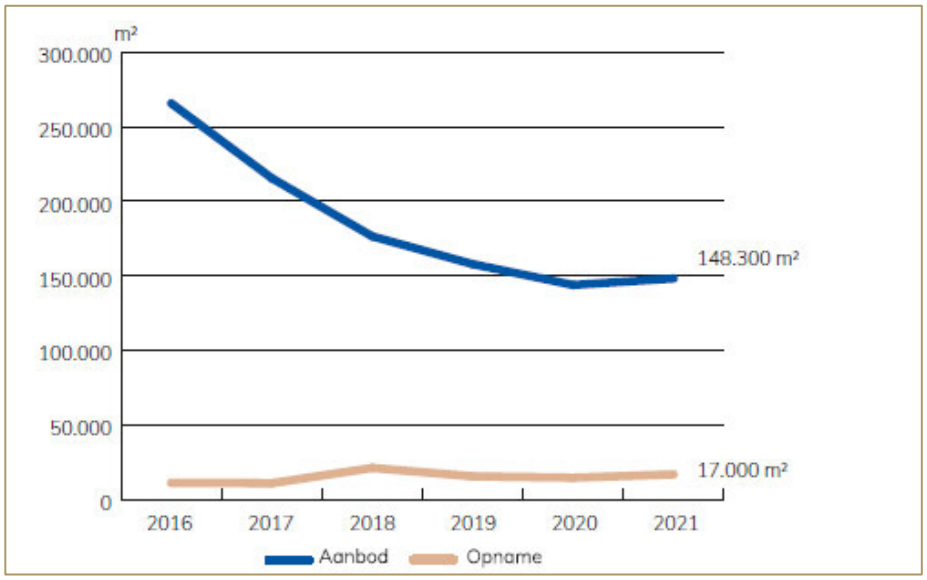
De vraag naar kantoorruimte in Flevoland gaat vooral uit naar kleine metrages. In tegenstelling tot voorgaande jaren registreerden we vorig jaar minder vraag naar het kleinste segment tussen 200 en 500 m². Daarentegen werden relatief meer oppervlakten tussen 500 en 1.000 m² en tussen 1.000 en 2.000 m² opgenomen. Al geruime tijd worden er geen opnames van meer dan 5.000 m² geregistreerd. Grote kantoorhoudende organisaties behoren in de provincie vooral tot de publieke en semi-publieke sector. Daarnaast zijn er weinig hoofdkantoren. De grootste markt Almere ziet, ondanks een groot arbeidspotentieel, veel werkgelegenheid weglekken naar de Randstad.

In de periode 2016 tot en met 2020 nam het aanbod in de provincie rap af. Het grootste deel hiervan kwam van verouderde meters die aan de voorraad zijn onttrokken.

Vooral in Almere zagen we de laatste jaren verschillende kantoortransformaties richting woningen. Ook zijn enkele kantoren gesloopt. Eind 2021 werd bijvoorbeeld gestart met de sloop van gebouw De Beurs, het oudste kantoorgebouw van Almere. Vanwege het overweldigend aantal transformatie aanvragen, wil de gemeente een rem op kantoortransformaties. Alleen op een beperkt aantal locaties staat de gemeente nieuwe initiatieven toe.

Het aandeel van Almere in het aanbod is groot. Met ruim 121.500 m² aanbod is 82% van al het aanbod in de provincie Flevoland in Almere geconcentreerd. In de stad wordt circa 22% van de voorraad aangeboden, wat duidt op een zeer ruime markt. Ten opzichte van 2020 nam het aanbod met ongeveer 2% af. In absolute termen zien we het meeste aanbod op de locaties Gooisekant, het centrum en in de zone nabij het station. Circa 36% van al het aanbod in Almere heeft een structureel karakter. Hiertoe behoren enkele grote metrages in het centrum en Gooisekant.

In Lelystad is het aanbod gemiddeld minder lang beschikbaar. Van de ruim 13.600 m² aanbod wordt 22% drie jaar of langer aangeboden. Met ongeveer 7% aanbod is de markt in Lelystad goed in balans. Het gros van al het aanbod in Lelystad ligt in en rondom het centrum. In 2021 nam het aanbod met ruim 2.700 m² toe vergeleken met 2020. In het voormalig Rabobank kantoor aan Het Ravelijn kwam 2.000 m² beschikbaar voor verhuur. Buiten Almere en Lelystad is maar liefst 57% van het aanbod structureel en hiervan ligt het overgrote deel in Emmeloord.



Bron: NVM

Door de ruime markt in Almere hebben huurders veel alternatieven en onderhandelingsruimte en zien we hierdoor weinig beweging aan de bovenkant van de huurprijsniveaus. Courante kantoorruimtes realiseren, afhankelijk van de locatie en het opleveringsniveau, een huurprijs van € 120,- tot € 135,-/m². Incentives zijn nog wel ruim aanwezig, zeker in de delen waar veel incourant aanbod is. Effectieve huurprijzen zijn dus in de praktijk lager. In Lelystad liggen de gerealiseerde huurprijzen voor courante kantoorruimten op maximaal € 115,-/m². In de rest van de provincie is de markt dusdanig statisch dat vraaghuurprijzen al jarenlang nauwelijks bewegen.

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.

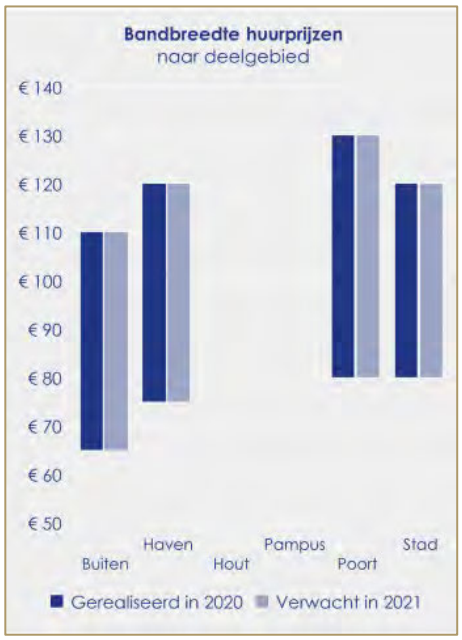
De impact van het coronavirus op de kantorenmarkt van Almere valt niet te negeren. Kantoorgebruikers zijn in het afgelopen jaar terughoudend geweest in het aanhuren of aankopen van nieuwe ruimte. Als gevolg hiervan is veel beschikbaar aanbod niet in gebruik genomen. Dit blijkt uit het totale aanbodcijfer 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.

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 beïnvloedden, 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.

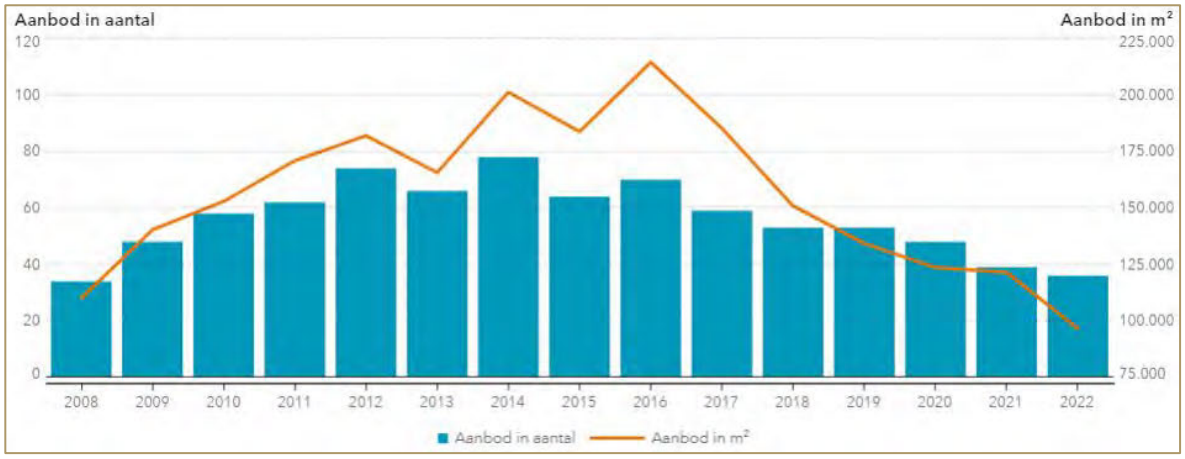
Over de gehele linie van deze lokale kantorenmarkt treedt er een stagnatie op. Zowel in het zeer kleine segment (tot 250 m²) als in de grotere categorieën is het aantal transacties afgenomen. In totaal vonden in de onderzoeksperiode slechts 41 transacties plaats, 15 minder dan in het voorgaande jaar. 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.



Bron: Dynamis.

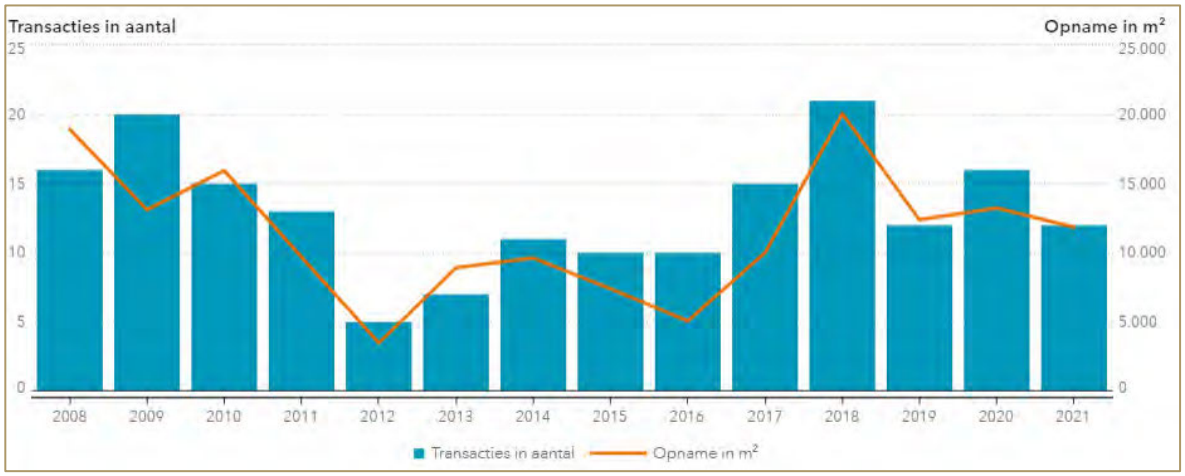
De beperkte dynamiek op de kantorenmarkt van Almere geeft geen aanleiding om een verhoging van de prijsniveaus te verwachten. De huren zullen in 2021 stabiliseren op vergelijkbare niveaus als in 2020.

Het figuur hierna toont het aanbod van kantoorruimten in de gemeente Almere. In 2022 ging het om circa 90.000 m². Het gaat om circa 38 objecten.



Bron: NVM.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de opname van kantoorruimte in Almere. In 2021 ging het om circa 12.000 m². Het ging om circa 12 transacties.



Bron: NVM.

17.4. Referentietransacties

Huur

Edvard Munchweg 10, 1328 MA Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 99,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 1.534,50 p.m.
Huurprijs: € 18.414,- p.j.
Transactieprijs: € 99,-
Datum akte: 27 juli 2021
Datum overeenkomst: 1 augustus 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 186 m²
In units vanaf: 186 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 24 december 2020
Laatste wijziging: 27 juli 2021
Afgemeld: 27 juli 2021
Dagen op de markt: 216

De Binderij 6 8, 1321 EH Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 375,- p.m.
Huurprijs: € 4.500,- p.j.
Huurprijs: € 66,18 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 3.900,-
Datum akte: 1 augustus 2021
Datum overeenkomst: 1 augustus 2021
Duur overeenkomst: 24 maanden
Servicekosten: € 100,- p.m.

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 68 m²
In units vanaf: 68 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 3 augustus 2021
Afgemeld: 3 augustus 2021
Dagen op de markt: 277

Randstad 22 123, 1316 BW Almere — **Verhuurd**



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.000,- p.m.
Huurprijs: € 12.000,- p.j.
Huurprijs: € 120,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 12.000,-
Datum akte: 4 oktober 2021
Datum overeenkomst: 1 november 2021
Duur overeenkomst: 24 maanden

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 100 m²
In units vanaf: 100 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 30 juni 2021
Laatste wijziging: 6 oktober 2021
Afgemeld: 6 oktober 2021
Dagen op de markt: 97

Edvard Munchweg 61, 1328 MK Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 3.150,- p.m.
Huurprijs: € 37.800,- p.j.
Huurprijs: € 120,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 37.800,-
Datum akte: 25 oktober 2021
Datum overeenkomst: 1 december 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden
Servicekosten: € 30,- p.m² p.j.

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 315 m²
In units vanaf: 315 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 18 januari 2021
Laatste wijziging: 25 oktober 2021
Afgemeld: 25 oktober 2021
Dagen op de markt: 281

De Binderij 69, 1321 EC Almere

Verhuurd



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 39.000,- p.j.
Huurprijs: € 3.250,- p.m.
Huurprijs: € 114,04 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 40.950,-
Datum akte: 25 maart 2021
Datum overeenkomst: 1 april 2021
Duur overeenkomst: 60 maanden

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 342 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 23 juli 2020
Laatste wijziging: 1 april 2021
Afgemeld: 1 april 2021
Dagen op de markt: 246

Koop

De Binderij 62 B, 1321 EK Almere

Verkocht



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 1.350,- p.m.
Huurprijs: € 16.200,- p.j.
Huurprijs: € 90,- p.m² p.j.
Transactieprijs: € 175.000,-
Datum akte: 19 juli 2021

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 180 m²
In units vanaf: 180 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 10 februari 2020
Laatste wijziging: 23 augustus 2021
Afgemeld: 23 augustus 2021
Dagen op de markt: 526

BAR (% k.k.): € 16.200,- / € 175.000,- = 9,25%

Hawaiiweg 25, 1339 NW Almere

Verkocht



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

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

BAR (% k.k.): € 29.700,- / € 366.000,- = 8,11%

Transistorstraat 53 D, 1322 CK Almere — Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 449.500,- k.k.
Transactieprijs: € 435.000,-
Datum akte: 18 juli 2022

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 336 m²
In units vanaf: 336 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 5 juli 2022
Laatste wijziging: 19 juli 2022
Afgemeld: 19 juli 2022
Dagen op de markt: 14

Randstad 21 13, 1314 BD Almere — Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 399.500,- k.k.
Transactieprijs: € 425.000,-
Datum akte: 3 september 2021

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

G.T. Rietveldstraat 182, 1333 LJ Almere — Verkocht



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Koopprijs: € 725.000,- k.k.
Huurprijs: € 115,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 5.750,- p.m.
Huurprijs: € 69.000,- p.j.
Transactieprijs: € 700.000,-
Datum akte: 19 oktober 2021

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 600 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 29 oktober 2020
Laatste wijziging: 19 oktober 2021
Afgemeld: 19 oktober 2021
Dagen op de markt: 356

BAR (% k.k.): € 69.000,- / € 700.000,- = 9,85%

Editiestraat 31, 1321 NG Almere — Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
: € 895.000,- k.k.
Transactieprijs: € 740.000,-
Datum akte: 26 november 2021

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1130 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 20 januari 2020
Laatste wijziging: 11 januari 2022
Afgemeld: 11 januari 2022
Dagen op de markt: 677

Transistorstraat 18, 1322 CE Almere — Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
Transactieprijs: € 650.000,-
Datum akte: 11 mei 2021

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

Randstad 21 39 & 39a, 1314 BG Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 925.000,- k.k.
Transactieprijs: € 900.000,-
Datum akte: 29 oktober 2021

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 665 m²
In units vanaf: 665 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 20 mei 2021
Laatste wijziging: 1 november 2021
Afgemeld: 1 november 2021
Dagen op de markt: 163

Transistorstraat 28, 1322 CE Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 950.000,- k.k.
Huurprijs: € 75.000,- p.j.
Huurprijs: € 6.250,- p.m.
Huurprijs: € 70,75 p.m² p.j.
De transactiegegevens zijn niet openbaar.

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1060 m²
In units vanaf: 520 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 22 augustus 2019
Laatste wijziging: 6 juli 2022
Afgemeld: 6 juli 2022
Dagen op de markt: 1050

Koopsom (Kadaster): € 885.000,-
Transactiedatum (Kadaster): 23-06-2022

BAR (% k.k.): € 75.000,- / € 885.000,- = 8,47%

Elementendreef, 1363 BZ Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Koopprijs: € 987.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 987.000,-
Datum akte: 4 mei 2022

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 470 m²
In units vanaf: 470 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 14 maart 2022
Laatste wijziging: 5 mei 2022
Afgemeld: 5 mei 2022
Dagen op de markt: 52

Edvard Munchweg 71, 1328 MK Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop genomen
Vraagprijs: € 1.000.000,- k.k.
Transactieprijs: € 1.050.000,-
Datum akte: 11 mei 2021

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

De Binderij 68, 1321 EK Almere

Verkocht



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 1.350.000,- k.k.
Huurprijs: € 115,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 7.187,50 p.m.
Huurprijs: € 86.250,- p.j.
Transactieprijs: € 1.250.000,-
Datum akte: 13 april 2022
Servicekosten: € 35,- p.m² p.j.

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 750 m²
In units vanaf: 750 m²
Aantal verdiepingen: 3

Aangemeld: 19 januari 2022
Laatste wijziging: 26 april 2022
Afgemeld: 26 april 2022
Dagen op de markt: 85

17.5. Huidig aanbod

Huur

Palmpolstraat 7, 1327 CA Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 98,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 4.205,83 p.m.
Huurprijs: € 50.470,- p.j.
Aanvaarding: In overleg

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 515 m²
In units vanaf: 250 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 17 januari 2020
Laatste wijziging: 4 oktober 2022
Dagen op de markt: 995

Monitorweg 29, 1322 BK Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 115,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 73.552,08 p.m.
Huurprijs: € 882.625,- p.j.
Servicekosten: € 35,- p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 7675 m²
In units vanaf: 595 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 5 april 2016
Laatste wijziging: 11 maart 2021
Dagen op de markt: 2377

Rooseveltweg 11, 1314 SJ Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 125,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 6.489,58 p.m.
Huurprijs: € 77.875,- p.j.
Servicekosten: € 35,- p.m² p.j.
Aanvaarding: Direct

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 623 m²
In units vanaf: 623 m²
Aantal verdiepingen: 1

Aangemeld: 30 juni 2021
Laatste wijziging: 30 november 2021
Dagen op de markt: 465

Transistorstraat 2, 1322 CE Almere

Beschikbaar



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 125,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 37.510,42 p.m.
Huurprijs: € 450.125,- p.j.
Servicekosten: € 27,- p.m² p.j.
Aanvaarding: In overleg

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 3601 m²
In units vanaf: 393 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 17 mei 2022
Laatste wijziging: 13 juli 2022
Dagen op de markt: 144

Tunerstraat 2, 1322 CA Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 130,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 14.895,83 p.m.
Huurprijs: € 178.750,- p.j.
Aanvaarding: Per 1 oktober 2021

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 1375 m²
In units vanaf: 557 m²
Aantal verdiepingen: 2

Aangemeld: 12 februari 2021
Laatste wijziging: 13 april 2021
Dagen op de markt: 603

Hospitaaldreef 27 - 29, 1315 RC Almere



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 145,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 161.372,92 p.m.
Huurprijs: € 1.936.475,- p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 13355 m²
In units vanaf: 300 m²
Aantal verdiepingen: 13

Aangemeld: 1 oktober 2020
Laatste wijziging: 16 februari 2022
Dagen op de markt: 737

Camerastraat 21, 1322 BB Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 850.000,- k.k.
Huurprijs: € 90,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 6.000,- p.m.
Huurprijs: € 72.000,- p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 800 m²
In units vanaf: 200 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 22 juni 2022
Laatste wijziging: 22 juni 2022
Dagen op de markt: 108

Koop

Aresstraat 21, 1363 VJ Almere



Aanmelding: In verkoop genomen
: € 600.000,- k.k.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 198 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 27 juni 2022
Laatste wijziging: 4 augustus 2022
Dagen op de markt: 103

Camerastraat 21, 1322 BB Almere



Aanmelding: In verkoop/verhuur genomen
Vraagprijs: € 850.000,- k.k.
Huurprijs: € 90,- p.m² p.j.
Huurprijs: € 6.000,- p.m.
Huurprijs: € 72.000,- p.j.
Aanvaarding: In overleg

Beschikbaar

Hoofdfunctie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 800 m²
In units vanaf: 200 m²
Aantal verdiepingen: 4

Aangemeld: 22 juni 2022
Laatste wijziging: 22 juni 2022
Dagen op de markt: 108

BAR (% k.k.): € 72.000,- / € 850.000,- = 8,47%

18. Marktsituatie en referenties maatschappelijke voorzieningen

18.1. Algemeen

Voor maatschappelijke voorzieningen is doorgaans geen echte markt en worden de grondprijzen beleidsmatig vastgesteld. Wel kunnen wij op basis van de beleidsmatig vastgestelde grondprijzen van verschillende gemeenten een logische grondprijs afleiden voor de locatie.

18.2. Gemeentelijke grondprijzen

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.

De realisatie van (niet-commerciële) maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen is veelal een gemeentelijke aangelegenheid: de gemeente verzorgt de planvorming, verwerft de benodigde gronden, maakt deze bouwrijp en geeft deze in gebruik aan de eindgebruikers, veelal stichtingen en verenigingen. Voor dergelijke terreinen bestaat geen liquide markt.

Prijzen voor technisch-juridisch bouwrijpe terreinen worden in feite in gemeentelijk grondbeleid vastgesteld, veelal na marktvergelijking, waarbij de ene gemeente de andere volgt.

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 FSI (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:
  - Bebouwd commercieel
  - Bebouwd niet-commercieel
  - Onbebouwd
- Maatschappelijke voorzieningen:
  - Bebouwd commercieel
  - Bebouwd niet-commercieel
  - Onbebouwd

Hierna is onderscheid gemaakt tussen niet-commerciële en commerciële maatschappelijke voorzieningen. Het gaat in beide gevallen om bebouwde gronden.

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	
Son en Breugel	Maatschappelijke voorzieningen	2021	211,00	
Helmond	Openbare bijzondere gebouwen (OBG)	2021	209,00	
Zuidplas	Maatschappelijke voorzieningen - bebouwd	2021	188,00	
Rotterdam	Maatschappelijke voorzieningen - bebouwd	2013	214,00	
Gemiddeld			**164,55**	**159,16**
Mediaan			**167,75**	**180,00**
Min			**80,00**	**113,32**
Max			**260,00**	**192,50**

Bron: diverse grondprijzenbrieven.

Maatschappelijk bebouwd - commercieel				
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van	Prijs tot
Oldebroek	Commercieel maatschappelijke voorzieningen	2020	175,00	
Maastricht	Maatschappelijke voorzieningen (commercieel)	2021	131,00	
Eindhoven	Maatschappelijke functies met winstoogmerk	2021	250,00	
Noordoostpolder	Maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	2021	125,00	155,00
Epe	Commerciële maatschappelijke voorzieningen	2021	150,00	
Purmerend	Maatschappelijk	2021	197,00	
Reimerswaal	Maatschappelijke voorzieningen commercieel	2021	150,00	
Leidschendam Voorburg	Maatschappelijk commercieel - bebouwd	2022	125,00	210,00
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 voorzienngen met winstoogmerk	2017	125,00	
Meppel	Commercieel maatschappelijke voorzieningen (met winstoogmerk)	2022	160,00	
Veldhoven	Commercieel maatschappelijke voorzieningen	2020	189,00	
Leiderdorp	Voorzieningen met een commercieel oogmerk	2019	210,00	290,00
Gemiddeld			**170,69**	**237,50**
Mediaan			**167,50**	**220,00**
Min			**125,00**	**155,00**
Max			**250,00**	**330,00**

Bron: diverse grondprijzenbrieven.

De grondprijzen voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen liggen rond € 160,- exclusief BTW per m² BVO. Voor commercieel maatschappelijke voorzieningen liggen deze rond € 175,- exclusief BTW per m² BVO.

De tabel hierna toont de grondprijzen die diverse gemeenten hanteren voor bebouwde sportvoorzieningen. Hierbij wordt door veel gemeenten onderscheid gemaakt in commercieel en niet commercieel.

Sport bebouwd			
Gemeente	Type	Jaar	Prijs van
Zwolle	Bebouwd - sport	2021	95
Nijkerk	Bebouwd - sport (niet-commercieel)	2020	160
	Bebouwd - sport (commercieel)	2020	160
Weert	Bebouwd - sport (niet-commercieel)	2021	65
	Bebouwd - sport (commercieel)	2021	185
Alkmaar	Niet commerciële vrijetijdsvoorziening - bebouwd	2020	116
Soest	Sport en recreatie - bebouwd	2019	100
Hoogeveen	Recreatieve en sportvoorzieningen (bebouwd)	2021	136,5
Delft	Grondprijzen cultuur & ontspanning / sport en recreatie	2017	185
Westland	Recreatieve (sport)voorzieningen - bebouwd	2020	215
Apeldoorn	Sport- en recreatie – bebouwd (niet-com)	2015	100
Zoetermeer	Sportvelden - bebouwd	2021	195
	Sportcentra	2021	200
Gemiddeld			**146**
Mediaan			**160**
Min			**65,00**
Max			**215,00**

Bron: diverse grondprijzenbrieven

De grondprijzen voor bebouwde sportvoorzieningen liggen in een bandbreedte van € 65,- en € 215,- per m² (of per m² BVO, afhankelijk van de FSI). Het gemiddelde ligt op € 146,- exclusief BTW per m² en de mediaan op € 160,- exclusief BTW per m².

18.3. Referenties bouwrijpe grond

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

Prinsterenstraat 107 Alblasserdam

De gemeente Alblasserdam gaf in november 2017 gronden uit aan Stichting Sporthal Molenzicht nabij de Groen van Prinstererstraat 107 in Alblasserdam. De koopprijs voor de gronden, met een oppervlakte van 3.493 m², bedroeg € 500.000,- exclusief BTW. De koopsom komt overeen met € 143,- exclusief BTW per m².



Bron: www.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 verkoopt 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.

IKC Krijgsman in Muiden

Eind december 2016 kocht de gemeente Gooise Meren gronden in het plangebied ‘Krijgsman’ in Muiden van projectontwikkelaar KNSF Vastgoed II B.V. De koopsom bedroeg € 575.000,-.
De gronden zijn verworven ten behoeve van de realisatie van een Integraal Kind centrum (IKC) met circa 30 klassen. Het perceel heeft een oppervlakte van 3.462. De koopsom komt overeen met € 166,- exclusief BTW per m².



Bron: www.kadastralekaart.com

18.4. Grondprijsbeleid gemeente Almere

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

Functie	Ondergrens	Indicatieve bovengrens
Commercieel maatschappelijk	€ 177,-	residueel
Zuiver maatschappelijk	€ 177,-	
Extensief	€ 26,-	€ 100,-

Grondprijzen gemeente Almere, Bron: gemeente Almere 2022.

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

18.5. Conclusie

Taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de uitgifteprijzen die diverse gemeenten hanteren voor bebouwde en onbebouwde sportvoorzieningen en (commercieel)maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is onderzoek gedaan naar transacties van bouwrijpe gronden ten behoeve van bebouwde sportvoorzieningen.
Voor bebouwde maatschappelijke voorzieningen liggen de grondwaarden grosso modo tussen € 150,- en € 250,- exclusief BTW per m² BVO of per m² kavel, afhankelijk van de floor space index.

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

19. Marktsituatie en referenties bouwkosten nieuwbouwwoningen

19.1. Referenties

Sociale huurwoningen

Sobere vormgeving van de woning. Grote mate van repetitie en toepassing van minimale installaties. Schuin dak met eenvoudig materiaalgebruik in gevel en dak. Kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Flevoland | Almere | Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.127,-	€ 1.031,-	€ 1.422,-
Bouwkosten / BIH	€ 449,-	€ 426,-	€ 539,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.279,-	€ 1.099,-	€ 1.822,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	33 %	30 %	36 %
Inhoud / BVO	2,51	2,41	2,64
GO / BVO	0,71	0,71	0,71

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 44,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 26,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 45,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

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	€ 1.072,-	€ 970,-	€ 1.392,-
Bouwkosten / BIH	€ 366,-	€ 344,-	€ 452,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.230,-	€ 1.043,-	€ 1.797,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,73	0,70	0,77
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,93	2,82	3,08

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 28,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 48,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 33,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Seriematig 2 laags (plat dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking en aluminium daktrim. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.402,-	€ 1.255,-	€ 1.804,-
Bouwkosten / BIH	€ 475,-	€ 443,-	€ 583,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.548,-	€ 1.318,-	€ 2.198,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,82	0,79	0,87
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,95	2,83	3,10
GO / BVO	0,85	0,85	0,85
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 49,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 50,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 29,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

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	€ 1.246,-	€ 1.102,-	€ 1.621,-
Bouwkosten / BIH	€ 425,-	€ 391,-	€ 527,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.402,-	€ 1.174,-	€ 2.025,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,82	0,78	0,86
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,93	2,82	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, 2022 (provincie Flevoland).

2^1 kap (plat dak, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen met plat dak in een rij geschakeld door de garage. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.464,-	€ 1.315,-	€ 1.804,-
Bouwkosten / BIH	€ 466,-	€ 431,-	€ 552,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.608,-	€ 1.375,-	€ 2.196,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,94	0,92	0,98
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,87	0,87	0,87

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 31,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 66,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 33,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

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:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.300,-	€ 1.186,-	€ 1.540,-
Bouwkosten / BIH	€ 495,-	€ 461,-	€ 575,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.470,-	€ 1.266,-	€ 1.958,-

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 BENG		- 67,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 54,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

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:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.296,-	€ 1.178,-	€ 1.551,-
Bouwkosten / BIH	€ 466,-	€ 436,-	€ 541,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.444,-	€ 1.242,-	€ 1.947,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	1,04	1,01	1,07
Gevel open	43 %	41 %	46 %
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, 2022 (provincie Flevoland).

Patiowoning (1 laags)

Geschakelde enkellaagse woning met een eigen ommuurde buitenruimte (patio). Relatief veel (open) geveloppervlak rondom de patio. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.806,-	€ 1.624,-	€ 2.239,-
Bouwkosten / BIH	€ 602,-	€ 564,-	€ 711,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.912,-	€ 1.647,-	€ 2.591,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	1,18	1,13	1,24
Gevel open	50 %	41 %	58 %
Inhoud / BVO	3,00	2,88	3,15
GO / BVO	0,81	0,81	0,81
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 31,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 84,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 54,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Stedelijke villa (plat dak)

Gebouwd onder architectuur, compact in footprint, maar ruim opgezette woning met een plat dak. Bijzondere materialen en detaillering, weinig repetitie. Meerdere badkamers en hoogwaardige installatieoplossingen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.867,-	€ 1.690,-	€ 2.211,-
Bouwkosten / BIH	€ 590,-	€ 551,-	€ 665,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.036,-	€ 1.769,-	€ 2.627,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	1,28	1,25	1,35
Gevel open	50 %	48 %	53 %
Inhoud / BVO	3,16	3,07	3,32
GO / BVO	0,83	0,83	0,83
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 24,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 88,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 44,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Woonboerderij

Brede en diepe woning gebouwd in een enkele of twee lagen met zolderverdieping in de kap. Relatief dichte gevel, traditionele bouwmethode met traditioneel materiaalgebruik. Grootte woning > 200 m². Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.137,-	€ 1.037,-	€ 1.425,-
Bouwkosten / BIH	€ 410,-	€ 385,-	€ 489,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.270,-	€ 1.125,-	€ 1.851,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,63
Gevel open	35 %	32 %	42 %
Inhoud / BVO	2,78	2,69	2,91
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 14,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 41,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 36,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Bungalow (vanaf 120 m²)

Vrijstaande enkellaagse woning met relatief veel geveloppervlak en een plat dak. Lichte constructie met standaard materiaalgebruik en detaillering. Meerdere badkamers en standaard installatie. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.784,-	€ 1.573,-	€ 2.178,-
Bouwkosten / BIH	€ 554,-	€ 514,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.924,-	€ 1.624,-	€ 2.564,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,19	1,13	1,24
Gevel open	50 %	42 %	59 %
Inhoud / BVO	3,22	3,06	3,35
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 22,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 86,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Passief huis

Zeer energiezuinige woning. Gevels, daken en vloeren worden "extreem" goed geïsoleerd en luchtdicht uitgevoerd wat tot gevolg heeft dat de warmtevraag laag is. Constructie in hout skelet bouw, gebalanceerde ventilatie. Uitgangspunt woning: 234 m² BVO. Gebruik door gemiddeld huishouden.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.688,-	€ 1.570,-	€ 1.999,-
Bouwkosten / BIH	€ 629,-	€ 603,-	€ 709,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.864,-	€ 1.656,-	€ 2.423,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,07	1,04	1,12
Gevel open	53 %	51 %	55 %
Inhoud / BVO	2,69	2,60	2,82

Prijsinvloeden		
Fundering op staal	- 31,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 70,-	/ BVO
Passiefhuis 3-laags	- 226,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.321,-	€ 1.197,-	€ 1.704,-
Bouwkosten / BIH	€ 448,-	€ 414,-	€ 550,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.478,-	€ 1.270,-	€ 2.108,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,75	0,75	0,75

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 52,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 55,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 63,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

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.



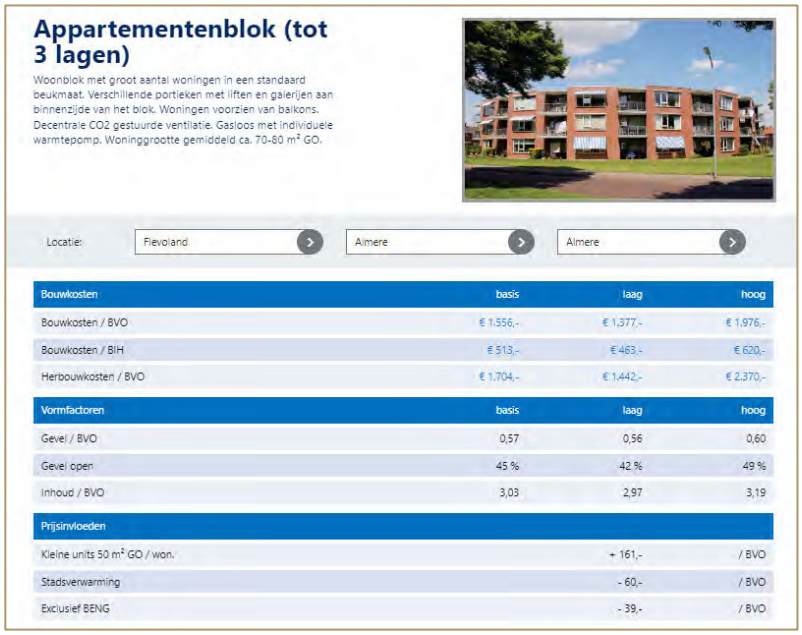
Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.424,-	€ 1.280,-	€ 1.849,-
Bouwkosten / BIH	€ 463,-	€ 425,-	€ 573,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.581,-	€ 1.352,-	€ 2.254,-

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 m² GO / won.	+ 119,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 74,-	/ BVO
Exclusief BENG	- 48,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).



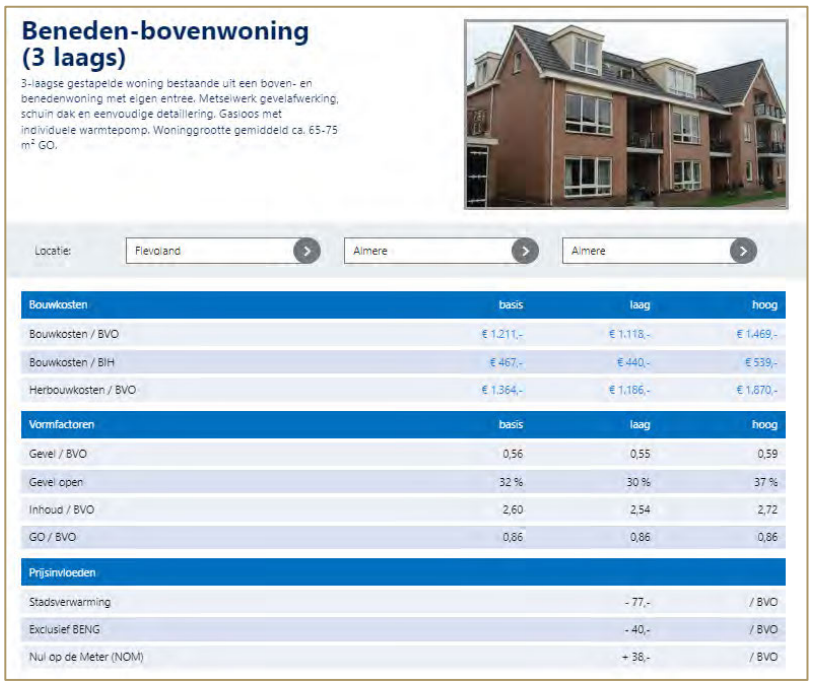
Appartementenblok (tot 3 lagen)

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	€ 1.556,-	€ 1.377,-	€ 1.976,-
Bouwkosten / BIH	€ 513,-	€ 463,-	€ 620,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.704,-	€ 1.442,-	€ 2.370,-
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 m² GO / won.		+ 161,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 60,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 39,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).



Beneden-bovenwoning (3 laags)

3-laagse gestapelde woning bestaande uit een boven- en benedenwoning met eigen entree. Metselwerk gevelafwerking, schuin dak en eenvoudige detaillering. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.211,-	€ 1.118,-	€ 1.469,-
Bouwkosten / BIH	€ 467,-	€ 440,-	€ 539,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.364,-	€ 1.186,-	€ 1.870,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	32 %	30 %	37 %
Inhoud / BVO	2,60	2,54	2,72
GO / BVO	0,86	0,86	0,86
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 77,-	/ BVO
Exclusief BENG		- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 38,-	/ BVO

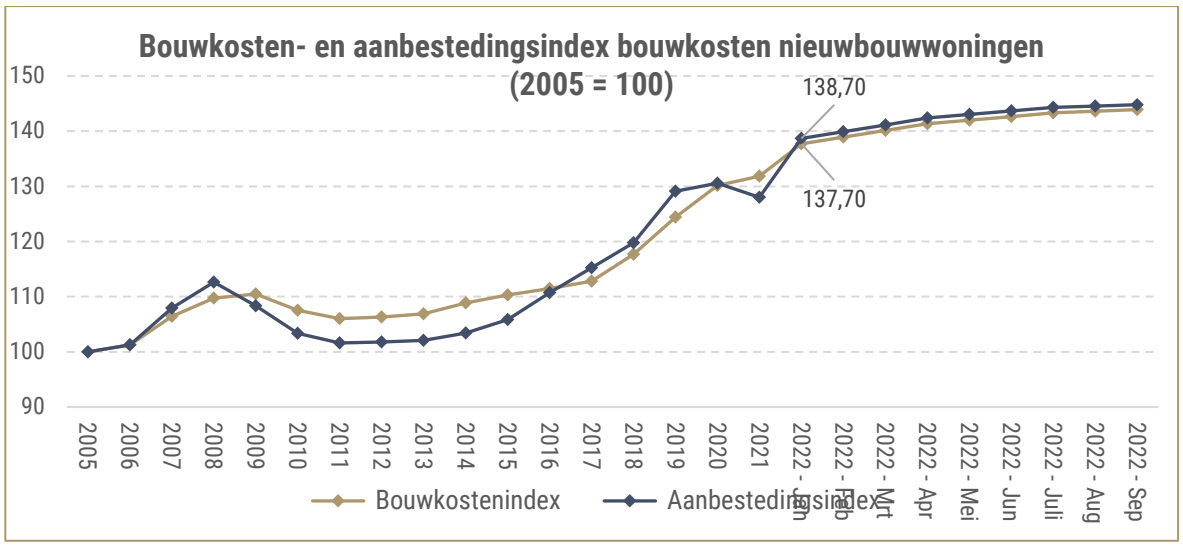
Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

19.2. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2022, 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 bezien 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 staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten 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, 2022).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

De figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

In september 2022 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 6,7% hoger dan in september 2021.

20. Marktsituatie en referenties utiliteitsbouw

20.1. Referenties

Supermarkt (buurtniveau)

Eenvoudig enkellaags winkelpand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 722,-	€ 673,-	€ 852,-
Bouwkosten / BIH	€ 178,-	€ 169,-	€ 206,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.052,-	€ 948,-	€ 1.285,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,65	0,63	0,66
Gevel open	24 %	20 %	28 %
Inhoud / BVO	4,05	3,97	4,13
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,95	0,95	0,95
Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 20,-	/ BVO
Basis inbouwpakket		+ 346,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar		+ 20,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Bouwmarkt (enkellaags)

Rechthoekig pand van een laag. Lichte staalconstructie met gevel van sandwichpanelen. Magazijn, kantine en laad- en losperron aan achterzijde. Vloer voor middelzware opslag. Casco oplevering, incl. sprinkler.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 649,-	€ 606,-	€ 787,-
Bouwkosten / BIH	€ 77,-	€ 74,-	€ 92,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.206,-	€ 1.075,-	€ 1.458,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,69	0,68	0,70
Gevel open	8 %	5 %	12 %
Inhoud / BVO	8,40	8,23	8,57
GO / BVO	0,96	0,96	0,96
VVO / BVO	0,96	0,96	0,96
Prijsinvloeden			
Fundering op staal		- 14,-	/ BVO
Basis afwerking		+ 339,-	/ BVO
Beperke koeling (lucht)		+ 202,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Klein kantoor (op bedrijventerrein)

Kleinschalig kantoorpand van maximaal twee lagen op een bedrijventerrein. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp. Zonwering. Traditionele materialen, plat dak.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.392,-	€ 1.291,-	€ 1.692,-
Bouwkosten / BIH	€ 422,-	€ 399,-	€ 503,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.778,-	€ 1.598,-	€ 2.269,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,59
Gevel open	48 %	42 %	55 %
Inhoud / BVO	3,30	3,23	3,37

Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 72,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 229,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 109,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

Kleinschalig kantoor

Kleinschalig kantoorpand van maximaal drie lagen. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling, gasloos met individuele warmtepomp, zonwering, platformlift. Traditionele materialen, plat dak.



Locatie:	Flevoland	Almere	Almere

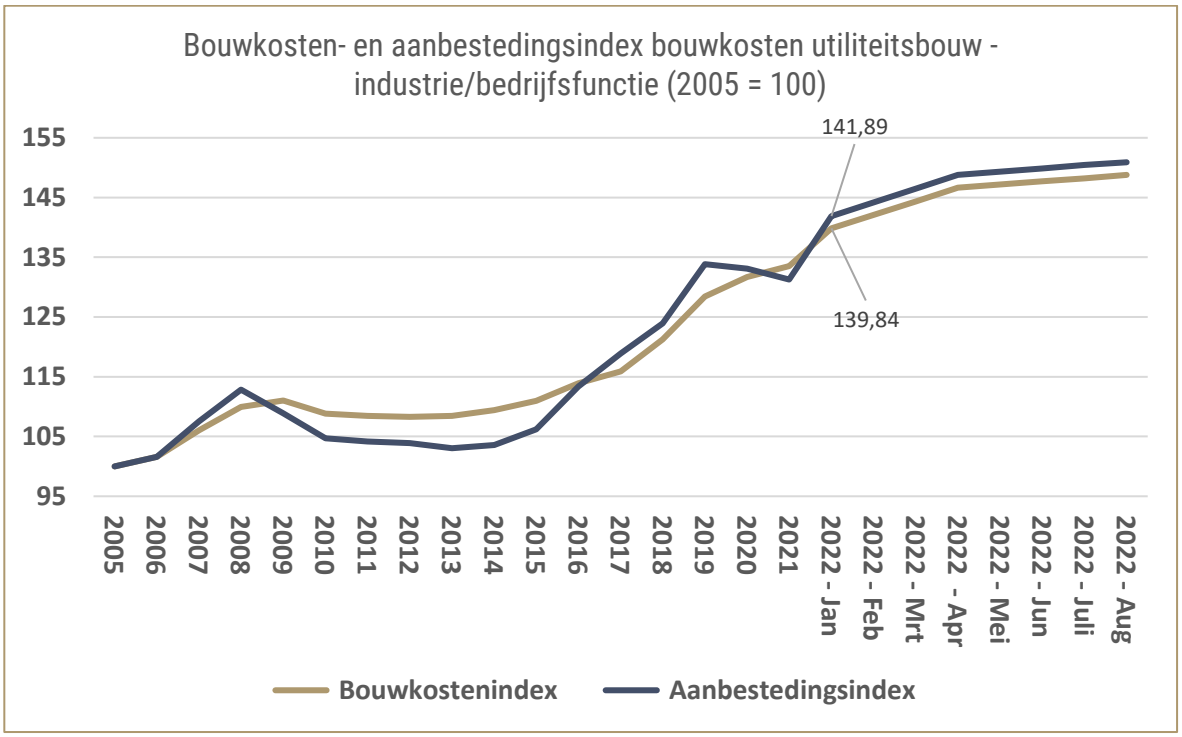
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.431,-	€ 1.330,-	€ 1.735,-
Bouwkosten / BIH	€ 431,-	€ 408,-	€ 512,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.848,-	€ 1.664,-	€ 2.355,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,67	0,66	0,68
Gevel open	40 %	35 %	46 %
Inhoud / BVO	3,33	3,26	3,39
GO / BVO	0,91	0,91	0,91
VVO / BVO	0,77	0,77	0,77

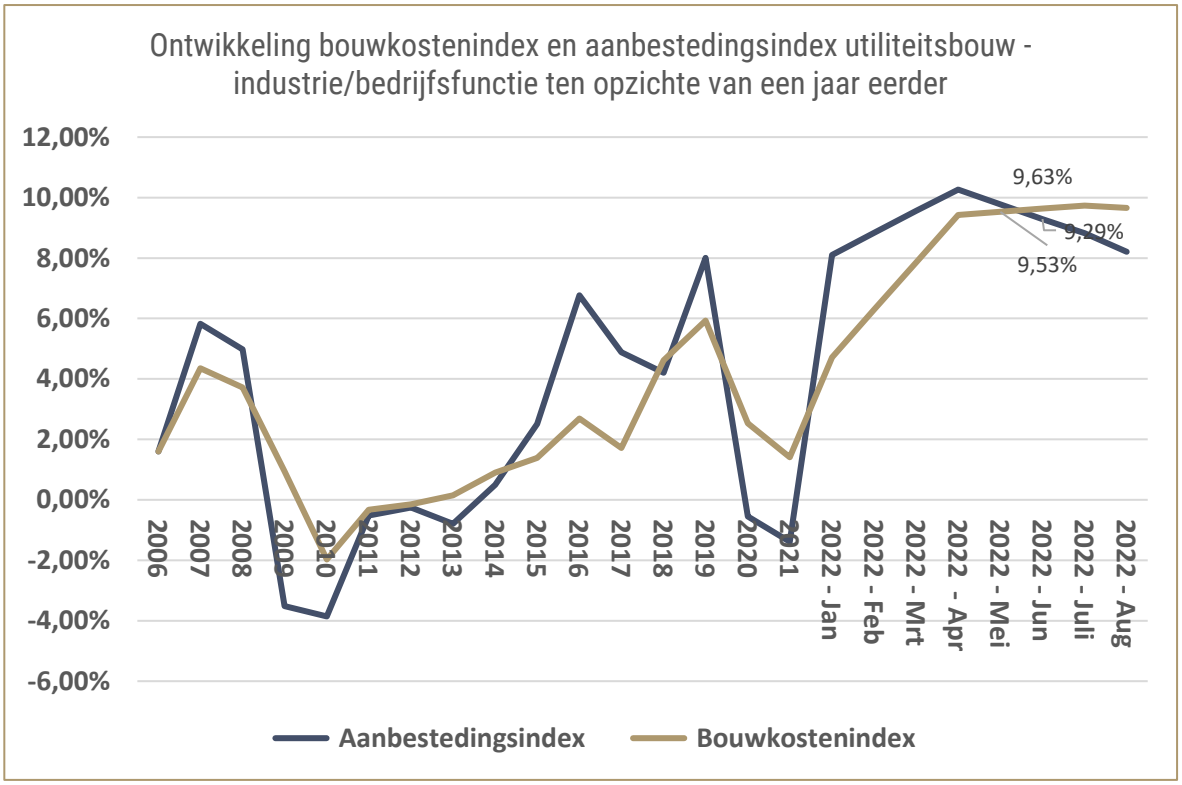
Prijsinvloeden			
Exclusief BENG		- 52,-	/ BVO
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 215,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 128,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022 (provincie Flevoland).

20.2. Ontwikkeling van de bouwkosten



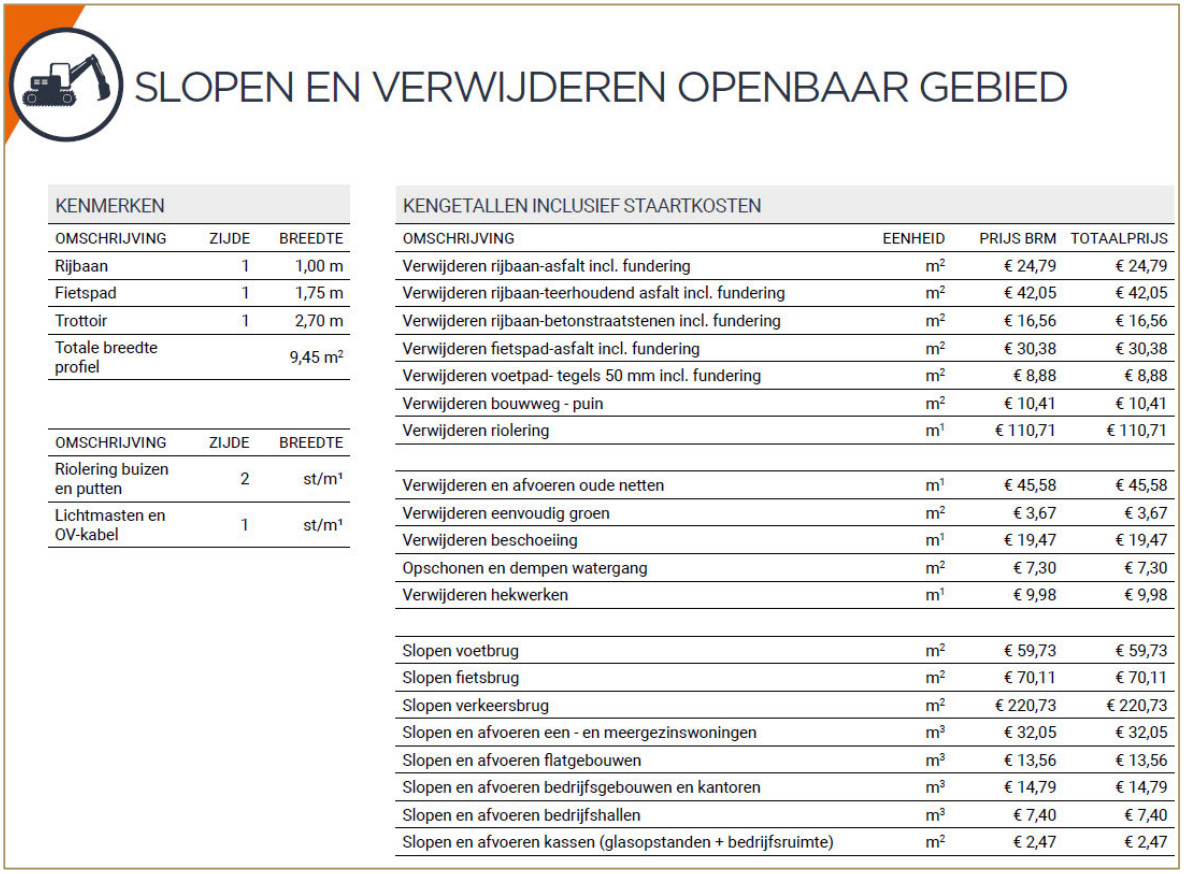
Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.



Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

21. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

21.1. Referenties



SLOPEN EN VERWIJDEREN OPENBAAR GEBIED

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Rijbaan	1	1,00 m
Fietspad	1	1,75 m
Trottoir	1	2,70 m
Totale breedte profiel		9,45 m²

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Riolering buizen en putten	2	st/m¹
Lichtmasten en OV-kabel	1	st/m¹

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	TOTAALPRIJS
Verwijderen rijbaan-asfalt incl. fundering	m²	€ 24,79	€ 24,79
Verwijderen rijbaan-teerhoudend asfalt incl. fundering	m²	€ 42,05	€ 42,05
Verwijderen rijbaan-betonstraatstenen incl. fundering	m²	€ 16,56	€ 16,56
Verwijderen fietspad-asfalt incl. fundering	m²	€ 30,38	€ 30,38
Verwijderen voetpad- tegels 50 mm incl. fundering	m²	€ 8,88	€ 8,88
Verwijderen bouwweg - puin	m²	€ 10,41	€ 10,41
Verwijderen riolering	m¹	€ 110,71	€ 110,71
Verwijderen en afvoeren oude netten	m¹	€ 45,58	€ 45,58
Verwijderen eenvoudig groen	m²	€ 3,67	€ 3,67
Verwijderen beschoeiing	m¹	€ 19,47	€ 19,47
Opschonen en dempen watergang	m²	€ 7,30	€ 7,30
Verwijderen hekwerken	m¹	€ 9,98	€ 9,98
Slopen voetbrug	m²	€ 59,73	€ 59,73
Slopen fietsbrug	m²	€ 70,11	€ 70,11
Slopen verkeersbrug	m²	€ 220,73	€ 220,73
Slopen en afvoeren een - en meergezinswoningen	m³	€ 32,05	€ 32,05
Slopen en afvoeren flatgebouwen	m³	€ 13,56	€ 13,56
Slopen en afvoeren bedrijfsgebouwen en kantoren	m³	€ 14,79	€ 14,79
Slopen en afvoeren bedrijfshallen	m³	€ 7,40	€ 7,40
Slopen en afvoeren kassen (glasopstanden + bedrijfsruimte)	m²	€ 2,47	€ 2,47

Bron: Urban Reality, 2021.

Bouwrijp maken				
Bruto terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Sloop- en opruimingswerkzaamheden	€/m²	€ 2.30	€ 2.70	€ 3.10
Grondwerk	€/m²	€ 3.80	€ 4.50	€ 5.10
Drainage	€/m²	€ 0.60	€ 0.80	€ 0.90
Leidingwerk	€/m²	€ 5.70	€ 6.90	€ 7.90
Verhardingen (tijdelijk)	€/m²	€ 0.70	€ 0.90	€ 1.00
Damwanden en beschoeiing	€/m²	€ 1.50	€ 1.80	€ 2.20
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 0.90	€ 1.00	€ 1.20
Subtotaal	**€/m²**	**€ 15.80**	**€ 18.40**	**€ 21.20**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	13%	15%	18%
Staartkosten	% van subtotaal	23%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² bruto terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 22.90	€ 27.00	€ 32.70

Bron: Arcadis, 2020.

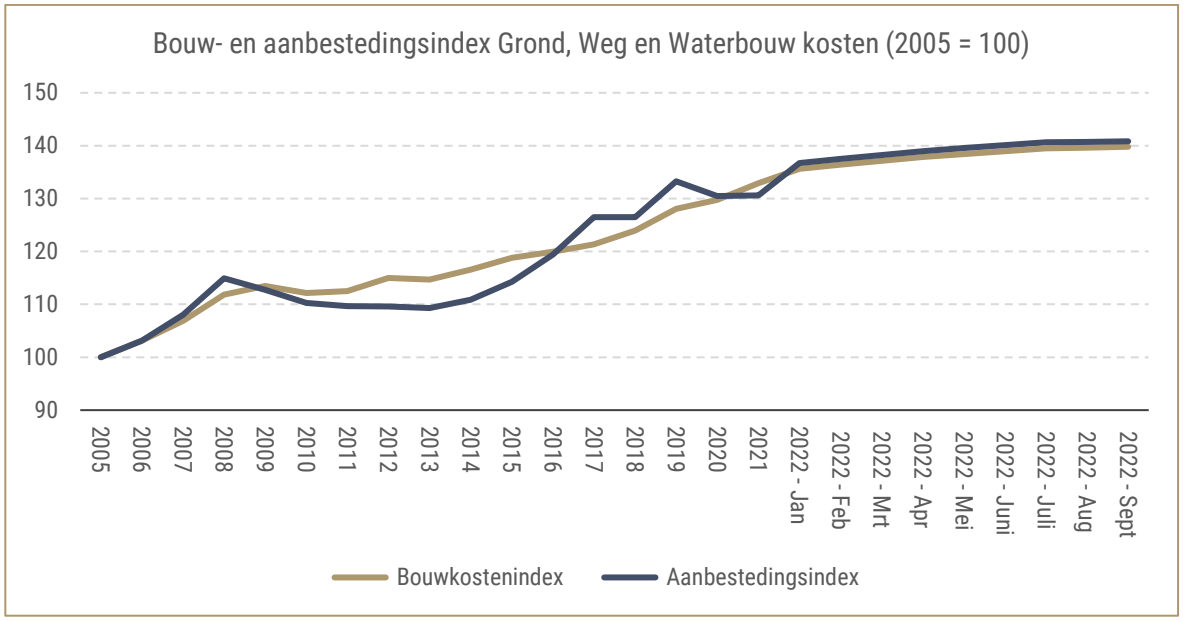
Woonrijp maken				
Tarra terreinoppervlak (m²)				
Onderdeel	eenheid	laagste	top	hoogste
Leidingwerk	€/m²	€ 2.80	€ 3.20	€ 3.50
Verhardingen (definitief)	€/m²	€ 21.60	€ 25.70	€ 28.80
Markeringen en bebordingen	€/m²	€ 3.10	€ 3.50	€ 3.90
Lichtmasten en brandkranen	€/m²	€ 6.80	€ 7.50	€ 8.60
Groenvoorzieningen	€/m²	€ 3.10	€ 3.00	€ 3.80
Diverse werkzaamheden	€/m²	€ 1.70	€ 2.30	€ 2.60
Subtotaal	**Subtotaal**	**€ 39.00**	**€ 45.20**	**€ 51.10**
Algemene Uitvoeringskosten	% van subtotaal	11%	13%	15%
Staartkosten	% van subtotaal	20%	27%	31%
Totaal bouwkosten per m² tarra terreinoppervlak excl. btw	€/m²	€ 52.00	€ 63.20	€ 74.70

Bron: Arcadis, 2020.

21.2. Ontwikkeling van de GWW-kosten

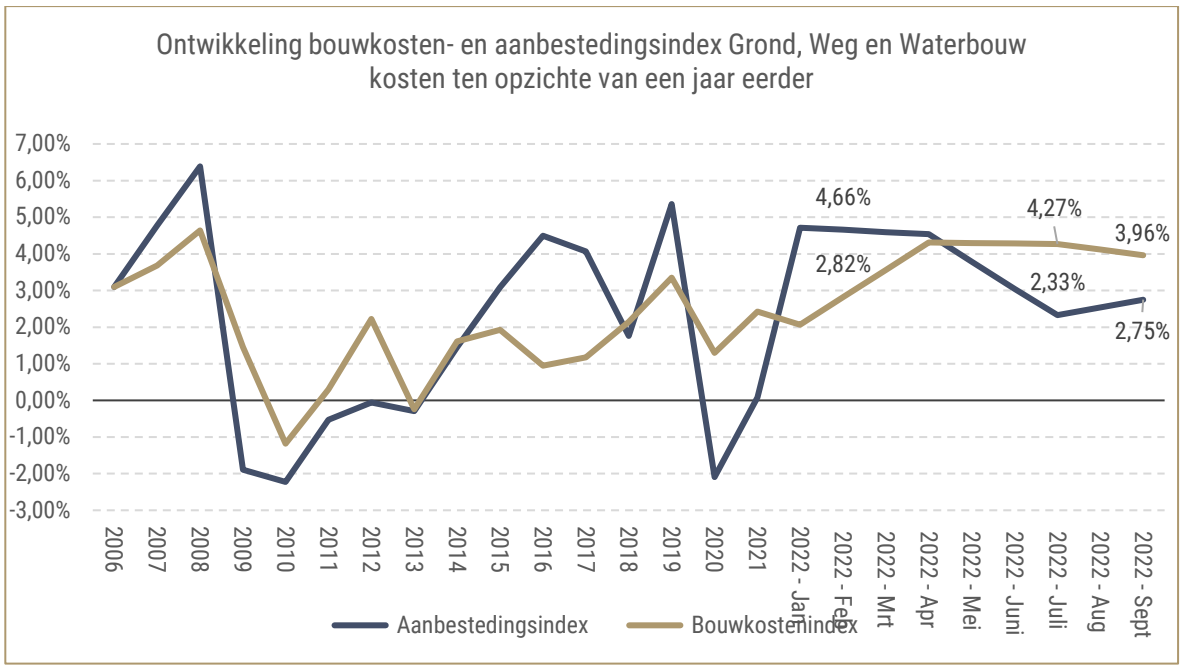
Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven. De infrasector profiteert van de toegenomen overheidsbudgetten 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. Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022).



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2022.

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2021.

In september 2022 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 2,75% hoger dan in september 2021.

22. Waardering

22.1. Ruimtegebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening” 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/infrastructuur gelden maximum percentages. Voor de Standaardkavel is dit 11%, de Landbouwkavel 2% en de Landschapskavel 2,3%. Bij de realisatie van verharding/infrastructuur 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 144,1 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)	**144,10**	76,71	14,62	24,31	21,34	3,16	3,95
Aandeel	**100,00%**	53,24%	10,15%	16,87%	14,81%	2,19%	2,74%
Woningen per hectare	**1,53**	2,53	0,72	0,66			
Totaal aantal woningen	**221**	194	10	16			
Rode functies	**28,77**	19,18	1,02	1,46	5,34	0,79	0,99
% rode functies	**20,0%**	25,0%	7,0%	6,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Infrastructuur	**8,57**	4,60	0,28	0,56	2,35	0,35	0,43
% Infrastructuur	**5,9%**	6,0%	1,9%	2,3%	11,0%	11,0%	11,0%
Groen – bestaand bos	**9,72**	-	-	9,72	-	-	-
% Groen - bestaand bos	**6,7%**	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – Eemvallei	**9,72**	-	-	9,72	-	-	-
% Eemvallei	**6,7%**	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Groen – verspreid	**7,96**	5,37	0,23	0,36	1,49	0,22	0,28
% Groen - verspreid	**5,5%**	7,0%	1,6%	1,5%	7,0%	7,0%	7,0%
Water	**2,90**	1,53	0,23	0,56	0,43	0,06	0,08
% Water	**2,0%**	2,0%	1,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Landbouw	**76,45**	46,03	12,85	1,92	11,74	1,74	2,17
% 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 wonen voor deelgebied 1A en 1B samen bedraagt circa 76,71 hectare. In totaal worden op de standaardkavel 566 woningen gerealiseerd op een totaal uitgeefbaar oppervlakte van circa 19,18 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 95.892 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte (hectare)	Aandeel
Rode functies	19,18	25,00%
Infrastructuur	4,60	6,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	5,37	7,00%
Water	1,53	2,00%
Stadslandbouw	46,03	60,00%
Totaal	**76,71**	**100,00%**

Uitgangspunt standaardkavel.

Landbouwkavel

Het totale oppervlakte van de landbouwkavel bedraagt circa 14,62 hectare. In totaal worden op de landbouwkavel 10 woningen gerealiseerd op een totaaloppervlakte van circa 1 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 5.118 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	1,02	7,0%
Infrastructuur	0,28	1,9%
Groen - Bestaand bos	-	0,0%
Groen - Eemvallei	-	0,0%
Groen - Verspreid	0,23	1,6%
Water	0,23	1,6%
Landbouw	12,85	87,9%
Totaal	**14,62**	**100,00%**

Uitgangspunt landbouwkavel.

Landschapskavel

De totale oppervlakte van de landschapskavel bedraagt circa 24,31 hectare. In totaal wordt op de landschapskavel 16 woningen gerealiseerd op een totaaloppervlakte van circa 1,46 hectare. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 7.292 m² BVO gerealiseerd worden. Het gaat om zeer grote woningen, met een bruto vloeroppervlakte van gemiddeld 456 m² BVO per stuk.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	1,46	6,00%
Infrastructuur	0,56	2,30%
Groen - Bestaand bos	9,72	40,00%
Groen - Eemvallei	9,72	40,00%
Groen - Verspreid	0,36	1,50%
Water	0,56	2,30%
Landbouw	1,92	7,90%
Totaal	**24,31**	**100,00%**

Uitgangspunt landschapskavel.

Bedrijvenkavel

De totale oppervlakte van de bedrijfskavel bedraagt circa 21,34 hectare. In totaal worden op de bedrijfskavel circa 5,34 hectare (netto) bedrijventerrein gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 26.678 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	5,34	25,00%
Infrastructuur	2,35	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	1,49	7,00%
Water	0,43	2,00%
Landbouw	11,74	55,00%
Totaal	**21,34**	**100,00%**

Uitgangspunt bedrijvenkavel.

Kantorenkavel

De totale oppervlakte van de kantorenkavel bedraagt circa 3,16 hectare. In totaal worden op de kantorenkavel circa 7.905 m² kantorengebied gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 3.952 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	0,79	25,00%
Infrastructuur	0,35	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	0,22	7,00%
Water	0,06	2,00%
Landbouw	1,74	55,00%
Totaal	**3,16**	**100,00%**

Uitgangspunt kantorenkavel.

Voorzieningenkavel

De totale oppervlakte van de voorzieningenkavel bedraagt circa 3,95 hectare. In totaal worden op de standaardkavel voorzieningen circa 1 hectare aan winkels en voorzieningen gerealiseerd. Uitgaande van een FAR van 0,5 mag op de roodkavel circa 4.940 m² BVO gerealiseerd worden.

Functie	Oppervlakte	Aandeel
Rode functies	0,99	25,00%
Infrastructuur	0,43	11,00%
Groen - Bestaand bos	-	0,00%
Groen - Eemvallei	-	0,00%
Groen - Verspreid	0,28	7,00%
Water	0,08	2,00%
Landbouw	2,17	55,00%
Totaal	**3,95**	**100,00%**

Uitgangspunt voorzieningenkavel.

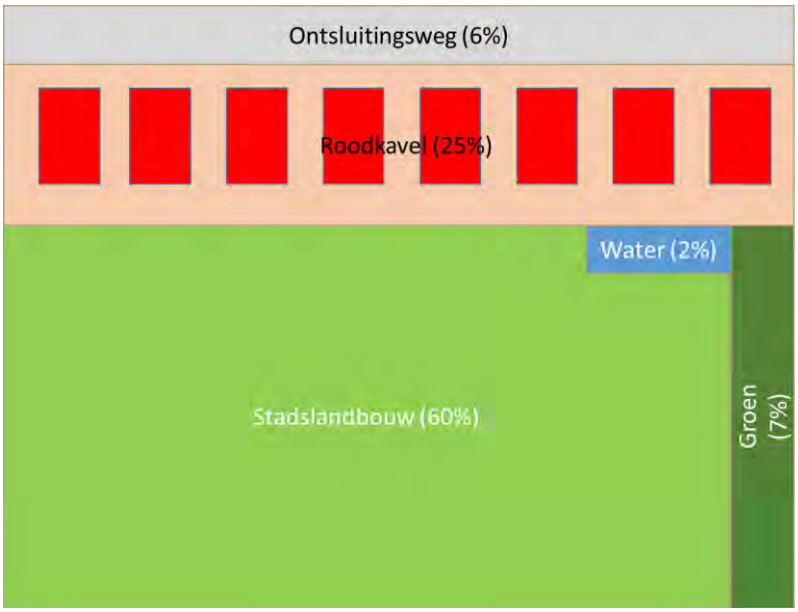
In onderhavige taxatie wordt, op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever, de Voorzieningenkavel opgesplitst in een 'Voorzieningenkavel – maatschappelijk' en 'Voorzieningenkavel – commercieel'. Dit betekent dat geen nader onderscheid wordt gemaakt tussen 'commercieel maatschappelijk' en 'niet-commercieel maatschappelijk', maar slechts één categorie 'maatschappelijk'.

22.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Achtereenvolgens komen de verschillende kaveltypen aan bod.

Standaardkavel Wonen

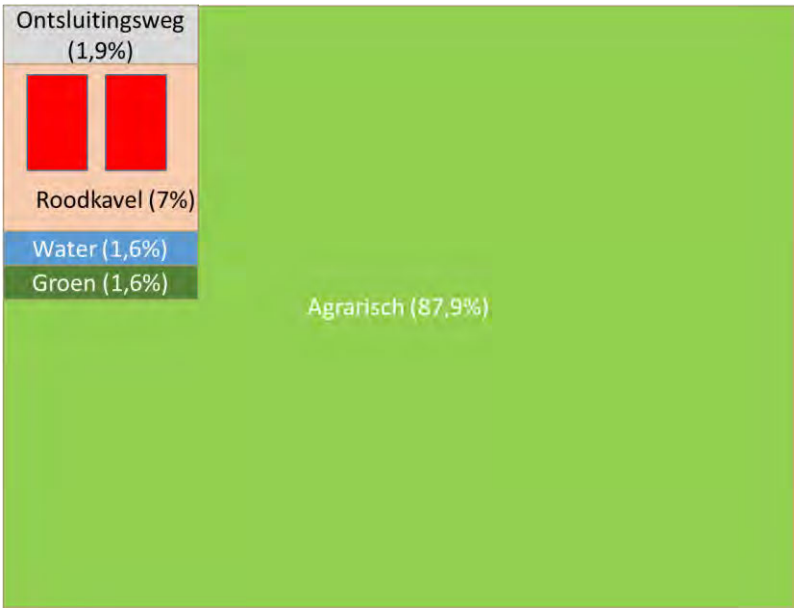
Wij gaan voor de Standaardkavel Wonen uit van een roodkavel (25%), stadslandbouw (60%), infrastructuur (6%), groen (7%) en water (2%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve verkaveling van de standaardkavel weer.



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

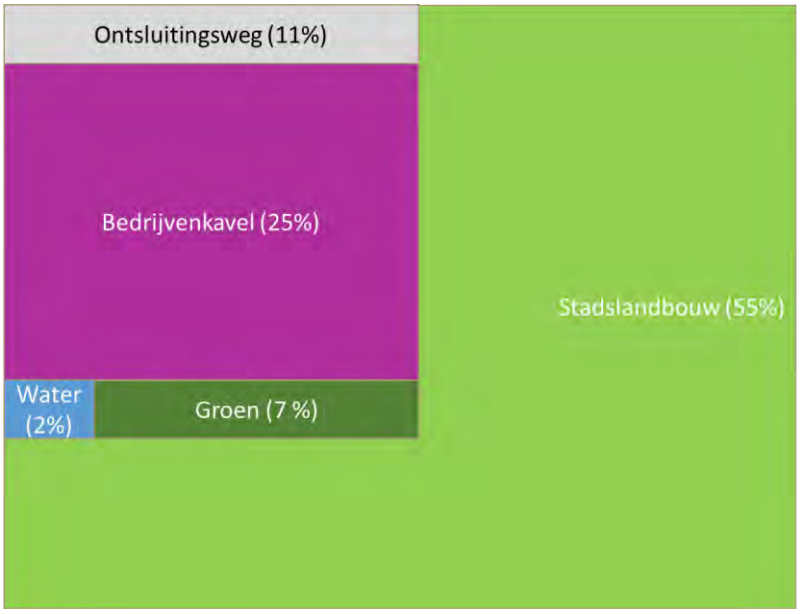
Wij gaan voor de Landschapskavel uit van een programma met grotendeels bosgronden (80%), stadslandbouw (7,9%), roodkavel in de vorm van woningbouw (6%), ontsluitingswegen (2,3%) en water (2,3%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de Landschapskavel weer.



Landschapskavel.

Standaardkavel bedrijven

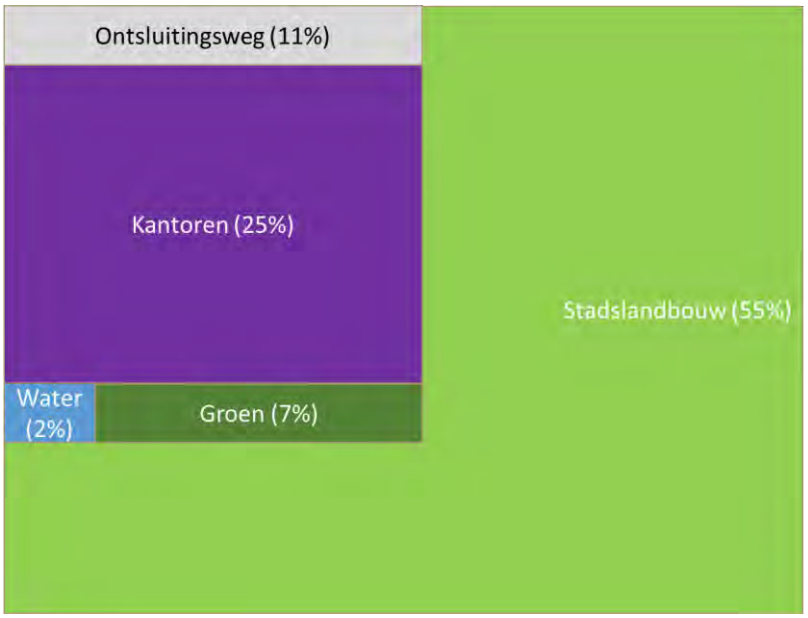
Wij gaan voor de bedrijvenkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (55%), roodkavel in de vorm van bedrijventerrein (25%), verharding (11%), water (2%) en groen (7%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de bedrijvenkavel weer.



Bedrijvenkavel.

Standaardkavel kantoren

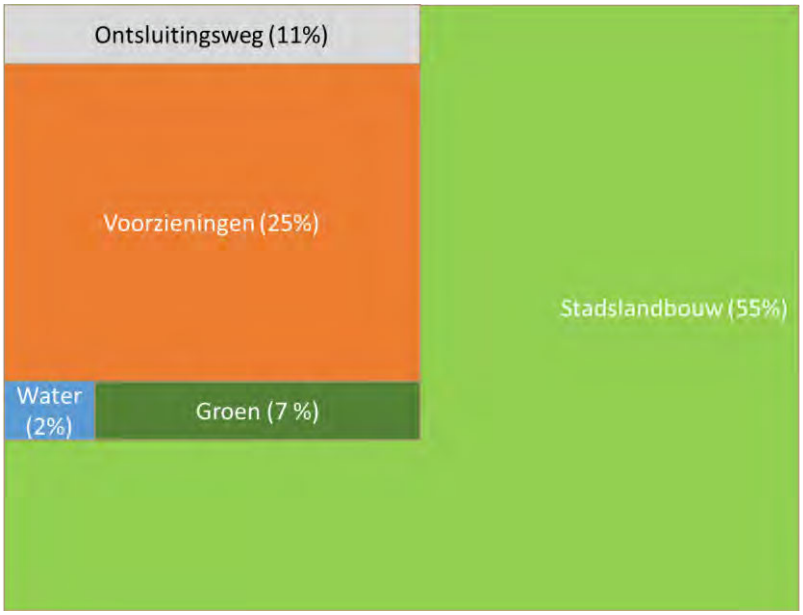
Wij gaan voor de kantorenkavel uit van een programma met grotendeels agrarische gronden (60%), roodkavel in de vorm van kantoren (25%), verharding (11%), water (2%) en groen (7%). Navolgend figuur geeft een indicatieve, normatieve indeling van de kantorenkavel weer.



Kantorenkavel.

Standaardkavel voorzieningen

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
  - Voorzieningenkavel commerciële voorzieningen – supermarkt
  - 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 Voorzieningenkavel – commercieel. De relatief hoge (residuele) grondwaarde van bijvoorbeeld de supermarkten leidt immers zonder deze opsplitsing tot een hogere (grond)waarde voor de Voorzieningenkavel en zou de komst van andere (gewenste) commerciële voorzieningen in het gebied kunnen belemmeren.

22.3. 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 onder meer de uitbraak van het Corona virus en energiecrisis 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. Bewoners in Oosterwold kunnen zelf hun energie opwekken en zelf groenten en fruit verbouwen. Dit stelt bewoners in staat om in grote mate zelfvoorzienend te zijn.

22.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat (prijspeil 1 september 2022)

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 huidig 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 2022 op € 17,50 kosten koper per m² (€ 175.000,- 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

Stadslandbouw wordt binnen het vigerende bestemmingsplan als volgt gedefinieerd:

> *"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 productiecyclus."*

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.

Het op grootschalige basis toepassen van stadslandbouw in de nieuw te realiseren woonwijk, zoals gebeurd binnen Oosterwold, is uniek voor Nederland. Er zijn derhalve geen referenties beschikbaar van woningen met grote kavels ten behoeve van het uitoefenen van stadslandbouw bekend bij taxateurs. Het beoogde gebruik is wel vergelijkbaar met moestuinen of volkstuinen. In de basis worden gronden die voor deze doeleinden ingezet worden verhuurd namens een vereniging. Hierna zijn enkele voorbeelden getoond van vergoeding die voldaan moeten worden voor het gebruikmaken van een moestuin.

Voorbeeld 1: hoofdtuinder op een groot complex

We kennen 6 grote complexen binnen de vereniging. Deze complexen hebben hebben altijd 5 verplichte tuindiensten voor de hoofdtuinders. Hieronder staat de berekening van de kosten van een tuin van 160 m^2

omschrijving	eenmalig	jaarlijks
Lidmaatschap vereniging		€ 22,50
Huur tuin		€ 48,--
Borg tuin	*€ 50,--*	
Borg tuindienst (5 x € 12,50)	*€ 62,50*	
Bijdrage pomp/wateraansluiting	€ 9,--	
Administratie-/inschrijvingskosten	€ 5,--	
Totaal	€ 126,50	€ 70,50

In dit voorbeeld ontvangt de nieuwe tuinder een factuur van in totaal € 197,00. In de volgende jaren betaalt het lid € 70,50 per jaar (tenzij de tarieven veranderen!). Als de tuinder niet de verplichte tuindiensten heeft gedraaid, wordt voor iedere niet gedraaide tuindienst € 12,50 gefactureerd.

Als de tuin wordt opgezegd, de tuindiensten zijn uitgevoerd en de tuin is netjes opgeruimd, zodat de volgende tuinder direct aan de slag kan, krijgt de tuinder de borg tuin en tuindienst terug.

Voorbeeld 2: hoofdtuinder op een klein complex.

Er zijn twee kleinere complexen, waar het onderhoud minder is dan op de grotere. Ook de standaard tuinen zijn kleiner dan op de grotere complexen. Dit zijn de Disteltuin in de Kruidenwijk en de Poldertuin in Almere Buiten.

Hieronder staat een berekening voor een tuin van 70 m^2 .

Omschrijving	eenmalig	jaarlijks
Lidmaatschap vereniging		€ 22,50
Huur tuin 70 x € 0,30		€ 21,--
Borg tuin	*€ 50,--*	
Borg tuindienst (3 x € 12,50)	*€ 37,50*	
Bijdrage wateraansluiting/pomp	€ 9,--	
Administratie-/inschrijvingskosten	€ 5,--	
Totaal	€ 101,50	€ 43,50

In dit voorbeeld ontvangt de tuinder een startfactuur van € 14t,--. Jaarlijks bedraagt de factuur daarna € 43,50. Ook voor deze tuinder geldt, dat als de tuin wordt opgezegd en aan alle verplichtingen is voldaan, deborgen worden geretourneerd.

Bron: Volkstuin Flevotuin.

1. Jaarlijkse kosten

Dit zijn de jaarlijks terugkomende kosten van contributie en de gebruiksvergoeding voor de grond.

- Contributie voor de instandhouding van de verenging: € 27,- per jaar
- Gebruiksvergoeding voor de grondhuur, belastingen etc.: € 0,26 per m2.
  - Tuin van 50 m2 : € 13,- per jaar. Totaal : € 40,- per jaar
  - Tuin van 100 m2 : € 26,- per jaar. Totaal : € 53,- per jaar
  - Tuin van 150 m2 : € 39,- per jaar. Totaal : € 66,- per jaar

  Tuin van 200 m2 : € 52,- per jaar. Totaal : € 79,- per jaar
- In de jaren 2019 t/m 2022 wordt de contributie tijdelijk verhoogd met € 15,- per jaar. Dit bedrag wordt besteed voor aflossing van de lening i.v.m. de aanleg van de waterleiding.

Bron: Volkstuin Waalwijk.

Huur volkstuin



Algemene informatie verhuur volkstuinen.
De Volkstuinvereniging huurt een perceel grond, gelegen aan de Beneluxweg naast de moskee, van de gemeente Oosterhout en verhuurt deze in kleine kavels door aan de leden. De perceel grootte is oorspronkelijk 200m², maar in de loop der tijd zijn er al veel kavels gesplitst in 2 keer 100m².
De door de Vereniging aan de gemeente te betalen huur bedraagt momenteel € 0,45 per m² per jaar: € 45,= voor een kavel van 100m². De gemeente herziet de huurprijs eenmaal per 2 jaar aan de hand van indexcijfers van het CBS.

Bron: Volkstuin Oosterheide.

De gemeente Bergen op Zoom maakt reeds onderscheid tussen grondprijzen voor volkstuinen die wel of niet grenzen aan het woonperceel:

Volkstuinen

De prijzen voor volkstuinen in 2022 zijn als volgt.

Grondprijs volkstuinen

Soort grond	Grondprijs
Volkstuinen (niet grenzend aan een woonperceel. In dat geval wordt namelijk de grondprijs van snippergrond gehanteerd indien de oppervlakte maximaal 150 m^2 bedraagt)	€ 10 per m^2
Volkstuinen huur (nieuw af te sluiten overeenkomsten in 2022)	€ 0,50 per m^2 per jaar

Bron: Gemeente Bergen op Zoom.

Hierna zijn nog enkele huurprijzen voor het huren van gronden ten behoeve van volkstuinen van verschillende gemeente getoond:

- Gemeente Cappelle aan den IJssel: € 0,56 per m² per jaar
- Gemeente Hulst: € 0,25 per m² met een minimum van € 50,- per jaar
- Gemeente Neder-Betuwe: € 0,25 per m² met een minimum van € 50,- per jaar
- Gemeente Arnhem: € 0,57 per m² per jaar
- Gemeente Berg en Dal: € 0,25 per m² met een minimum van € 27,- per jaar. Ook verhuurt de gemeente Berg en Dal agrarische gronden en brengt hiervoor de volgende vergoeding in rekening: € 0,20 per m² met een minimum van € 54,- per jaar (er geldt in dit geval een opslag voor volkstuinen in vergelijking tot agrarische gronden)
- Gemeente Westellingwerf: € 0,05 per m² per jaar

In de regel wordt als jaarlijkse vergoeding voor het gebruikmaken van een volkstuin circa € 0,25 tot € 0,50 per m² per jaar betaald. Het verkopen van gronden ten behoeve van het oprichten van een volkstuin komt in de praktijk maar weinig voor. De gronden worden veelal verhuurd. In enkele grondprijzenbrieven wordt wel de wijze waarop de grondprijs is gebaseerd aangegeven, die per gemeente kan verschillen.

Zo kan er worden aangesloten bij de agrarische grondprijzen ter plaatse (bijvoorbeeld gemeente Neder-Betuwe en gemeente Bergen op Zoom) of bij de grondprijs voor maatschappelijke (onbebouwde) functies (bijvoorbeeld gemeente Wageningen).

In onderhavige situatie kunnen de gronden waarop stadslandbouw wordt gepleegd worden gekenmerkt als kleinschalige agrarische gronden, maar wel groter dan een gemiddelde volkstuin. Reguliere agrarische percelen zijn aanzienlijk groter dan de uit te geven percelen stadslandbouw, wat per saldo resulteert in een lagere waarde per m². Ten slotte zijn de gronden direct verbonden met het woonperceel en niet op afstand gelegen, wat een opwaarts effect heeft op de waarde van de gronden.

Alles overwegende schatten wij de grondwaarde voor stadslandbouw in op € 27,50 per m² kavel, hetgeen € 10,00 per m² hoger ligt dan de door Leyten & Van der Linde getaxeerde waarde voor agrarische gronden. Daarnaast hebben wij de opbrengst van € 0,50 ook eens gekapitaliseerd tegen 2,5%, dat leidt tot een bedrag van € 20,-. Daarboven komt dan een surplus voor de ligging nabij het woonperceel. Stel dat dat ook een bedrag van € 10,- bedraagt dan resulteert een beperkte afslag van € 2,50 als gevolg van de grotere omvang van de stadslandbouwpercelen als de moestuinen. Dit leidt dan ook tot het getaxeerde bedrag van € 27,50 per m².

Uitgangspunt hierbij is wel dat de gronden daadwerkelijk worden ingericht als stadslandbouw en dat hier ook op wordt gehandhaafd in overeenstemming met de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan en overige van toepassing zijnde afsprakenkaders.

Bosgrond
Wij schatten de waarde van bosgronden in het gebied Oosterwold, op basis van de referentietransacties uit de marktanalyse, op € 2,50 kosten koper per m² (€ 25.000,- k.k. / hectare).

Maatschappelijke voorzieningen
Voor maatschappelijke voorzieningen wordt, overeenkomstig het grondprijsbeleid van de gemeente Almere, voor bouwrijpe gronden uitgegaan van een grondwaarde van € 177,- exclusief BTW per m² perceel. Dit geldt voor zowel ‘commercieel-maatschappelijke’ als ‘niet-commercieel maatschappelijke’ functies.

Bedrijventerreinen
Voor bedrijventerreinen wordt uitgegaan van een grondwaarde van € 185,- exclusief BTW per m² perceel voor bouwrijpe grond. Hierbij is zowel gekeken naar de uitgifteprijzen, die gemeenten hanteren voor nieuwe bedrijventerrein als naar transactiegegevens en het huidige aanbod. Deze grondwaarden zijn derhalve niet residueel bepaald.

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 zijn de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen ingeschat.

Nieuwbouwwoningen

De referentietransacties van woningen die zijn weergegeven in de marktanalyse hebben in het afgelopen jaar plaatsgevonden. Het betreffen allen nagenoeg nieuwbouwwoningen (oudste woning kent een bouwjaar uit 2017) van het type vrijstaande woning. Binnen Oosterwold worden met name vrijstaande woningen gerealiseerd, hetgeen de vergelijking met andere gangbare typen woningen (zoals rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen) bemoeilijkt. Wel is er een grote differentiatie waarneembaar in het oppervlakte van de woningen die worden gerealiseerd. In de regel neemt de waarde per m² GBO af naarmate de woningen groter wordt. Voorts zien de referentietransacties toe op reeds gerealiseerde woningen, die al volledig zijn ingericht en afgewerkt, hetgeen leidt tot een afslag op de waarde van casco nieuwbouwwoningen. Ten slotte valt taxateurs op dat bij een groot aandeel van de referentietransacties de kavels (nog) niet volledig zijn ingericht als 'stadslandbouw', maar meer als reguliere tuin. Dit kan mogelijk hebben geleid tot hogere transactieprijzen, dan wanneer de kavels volledig als stadslandbouw waren ingericht en in gebruik waren genomen. Alle aspecten in ogenschouw nemende hanteren wij een afslag ten opzichte van de referentietransacties met de hoogste verkoopopbrengsten (per m² GBO) en zijn de opbrengsten van de verschillende woningtypen als volgt ingeschat:

Type	m² GBO	m² kavel	VON per m² GBO	VON totaal
Goedkope koop rijwoning	85	227	4.118	350.000
Goedkope koop appartement	75	200	4.667	350.000
Middeldure koop rijwoning 1	105	280	4.286	450.000
Middeldure koop rijwoning 2	120	320	4.167	500.000
Middeldure koop Patiowoning	120	300	4.792	575.000
Middeldure koop 2^1 kap woning	135	360	5.000	675.000
Middeldure koop Appartement	100	250	4.900	490.000
Dure koop 2^1 kap	155	413	4.839	750.000
Dure koop Vrijstaand	170	453	5.147	875.000
Dure koop Villa	195	520	5.128	1.000.000
Dure koop Urban Villa	140	373	5.357	750.000

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 m² VVO per jaar	BAR (% v.o.n.)	Marktwaarde per m² VVO	Vormfactor (VVO/BVO)	Marktwaarde per m² BVO
Kantoor	155	6,00%	2.583	88,0%	2.273
Horeca	160	7,00%	2.286	95,0%	2.171
Slager, bakker	160	7,00%	2.286	95,0%	2.171
Bouwmarkt	100	6,25%	1.600	95,0%	1.520
Supermarkt	185	5,50%	3.364	95,0%	3.195

Opbrengsten commerciële functies.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 2022 (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	m² BVO	Bouwkosten per m² BVO (excl. BTW)	Toeslag garage	Bouwkosten totaal (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (incl. BTW)
Kantoor	1,00	1.450		1.450	
Horeca	1,00	1.350		1.350	
Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel	1,00	1.150		1.150	
Bouwmarkt	1,00	925		925	
Supermarkt	1,00	1.150		1.150	
Goedkope koop rijwoning	113	1.425	-	161.500	195.415
Goedkope koop appartement	100	1.750	-	175.000	211.750
Middeldure koop rijwoning 1	140	1.400	-	196.000	237.160
Middeldure koop rijwoning 2	160	1.400	-	224.000	271.040
Middeldure koop Patiowoning	150	1.650	-	247.500	299.475
Middeldure koop 2^1 kap woning	180	1.550	-	279.000	337.590
Middeldure koop Appartement	125	1.825	-	228.125	276.031
Dure koop 2^1 kap	207	1.475	30.000	334.833	405.148
Dure koop Vrijstaand	227	1.525	30.000	375.667	454.557
Dure koop Villa	260	1.575	30.000	439.500	531.795
Dure koop Urban Villa	187	1.700	-	317.333	383.973

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);
- 4,0% 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% voorverkocht. 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 4,0% per jaar.

Residuele grondwaardeberekening (bouwrijpe staat)

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.

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	4.118	4.667	4.286	4.167	4.792	5.000	4.900	4.839	5.147	5.128	5.357
VON-prijs totaal	350.000	350.000	450.000	500.000	575.000	675.000	490.000	750.000	875.000	1.000.000	750.000
Ontwikkelomzet exclusief BTW	289.256	289.256	371.901	413.223	475.207	557.851	404.959	619.835	723.140	826.446	619.835
Stichtingskosten (exclusief grond)											
Bouwkosten per m² BVO	1.425	1.750	1.400	1.400	1.650	1.550	1.825	1.475	1.525	1.575	1.700
Bouwkosten garage	-	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000	30.000	-
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 en bijkomende kosten)	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 excl. BTW)	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	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Voorverkooppercentage	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	100%	100%	80%
Stichtingskosten (exclusief grond)											
Bouwkosten	161.500	175.000	196.000	224.000	247.500	279.000	228.125	304.833	345.667	409.500	317.333
Bouwkosten garage	-	-	-	-	-	-	-	30.000	30.000	30.000	-
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	24.225	26.250	29.400	33.600	37.125	41.850	34.219	50.225	56.350	65.925	47.600
Algemene kosten (over bouwkosten en bijkomende kosten)	7.429	8.050	9.016	10.304	11.385	12.834	10.494	15.402	17.281	20.217	14.597
Winst en Risico (over ontwikkelomzet excl. BTW)	15.909	15.909	20.455	22.727	26.136	30.682	22.273	34.091	39.773	45.455	34.091
Bouwrente	743	968	901	1.030	1.138	1.283	1.261	1.851	-	-	1.754
Totale stichtingskosten (excl. BTW)	**209.806**	**226.177**	**255.772**	**291.661**	**323.284**	**365.649**	**296.371**	**436.403**	**489.070**	**571.097**	**415.376**
Grondwaarde bij oplevering	**79.451**	**63.080**	**116.129**	**121.562**	**151.922**	**192.203**	**108.587**	**183.432**	**234.070**	**255.350**	**204.459**
Rente grond	511	485	747	782	977	1.236	835	1.411	-	-	1.573
Grondwaarde bij start bouw	**78.940**	**62.594**	**115.382**	**120.780**	**150.945**	**190.967**	**107.752**	**182.021**	**234.070**	**255.350**	**202.886**
Grondwaarde per m² kavel	348	313	412	377	503	530	431	440	516	491	543
Grondquote (excl. / excl.)	27,29%	21,64%	31,03%	29,23%	31,76%	34,23%	26,61%	29,37%	32,37%	30,90%	32,73%

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.

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	155	160	160	100	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%	5,5%
Ontwikkelomzet excl. BTW	**2.273**	**2.171**	**2.171**	**1.462**	**3.195**
Stichtingskosten (exclusief grond)					
Bouwkosten per m² BVO	1.450	1350	1150	925	1150
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	15%	15%	15%	15%	15%
Algemene kosten (over bouwkosten en bijkomende kosten)	4%	4%	4%	4%	4%
Winst en Risico (over ontwikkelomzet excl. BTW)	6%	6%	6%	6%	6%
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	12
Bouwrente	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Voorverkooppercentage	0%	0%	0%	0%	0%
Stichtingskosten (exclusief grond)					
Bouwkosten	1.450	1.350	1.150	925	1.150
Bijkomende kosten (over bouwkosten)	218	203	173	139	173
Algemene kosten (over bouwkosten en bijkomende kosten)	67	62	53	43	53
Winst en Risico (over ontwikkelomzet excl. BTW)	125	119	119	80	176
Bouwrente	40	37	32	26	32
Totale stichtingskosten (excl. BTW)	**1.899**	**1.771**	**1.527**	**1.212**	**1.583**
Grondwaarde					
Grondwaarde bij oplevering	**374**	**400**	**645**	**249**	**1.613**
Rente grond	14	15	25	10	62
Grondwaarde bij start bouw	**360**	**385**	**620**	**240**	**1.550**

Residuele grondwaardeberekening commercieel.

Navolgende tabel geeft het overzicht van de verschillende grondwaarden weer. De bedragen zijn exclusief BTW.

Functie / type	Grondwaarden 2022 Waardepeildatum 1 september 2022	Grondwaarde per	m² kavel	(Grond)waarde bouwrijpe staat 2022 (WDP 1-9-2022) per m² kavel (excl. BTW)
Maatschappelijk voorz.	177,00	m² BVO	1,00	177,00
Maatschappelijk voorz.comm.	177,00	m² BVO	1,00	177,00
Kantorenkavels	359,63	m² BVO	2,00	179,82
Bedrijfskavels	185,00	m² kavel	1,00	185,00
Horeca	384,69	m² BVO	2,00	192,35
Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel	620,01	m² BVO	2,00	310,00
Bouwmarkt	239,70	m² BVO	2,00	119,85
Supermarkt	1.550,49	m² BVO	2,00	775,25
Goedkope koop rijwoning	78.940	Woning	226,67	348,26
Goedkope koop appartement	62.594	Woning	200,00	312,97
Middeldure koop rijwoning 1	115.382	Woning	280,00	412,08
Middeldure koop rijwoning 2	120.780	Woning	320,00	377,44
Middeldure koop Patiowoning	150.945	Woning	300,00	503,15
Middeldure koop 2^1 kap woning	190.967	Woning	360,00	530,46
Middeldure koop Appartement	107.752	Woning	250,00	431,01
Dure koop 2^1 kap	182.021	Woning	413,33	440,37
Dure koop Vrijstaand	234.070	Woning	453,33	516,33
Dure koop Villa	255.350	Woning	520,00	491,06
Dure koop Urban Villa	202.886	Woning	373,33	543,44
Stadslandbouw	27,50	m² kavel	1,00	27,50
Agrarische gronden	17,50	m² kavel	1,00	17,50
Bosgrond	2,50	m² kavel	1,00	2,50

(Grond)waarden per functie.

Overzicht grondwaarden (prijspeil 1 september 2022)

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:

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 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%		
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%		
Stadslandbouw	100,00%	Stadslandbouw	Stadslandbouw
Agrarische gronden	100,00%	Agrarisch	Agrarisch
Bosgrond	100,00%	Bos	Bos

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 m² uitgeefbaar (roodkavel)	Gemiddeld (rood) kaveloppervlakte (m²)	m² BVO		Grond-waarde per woning	FAR
Scenario 1	€	426,54	289,70	145	€	123.569	0,500
Scenario 2	€	447,50	324,39	162	€	145.164	0,500
Scenario 3	€	441,82	311,97	156	€	137.837	0,500
Gemiddeld	**€**	**438,62**	**308,69**	**154**	**€**	**135.524**	**0,500**

Grondwaarden woonfunctie scenario's.

Wij nemen de gemiddelde grondopbrengsten voor wonen van € 438,62 exclusief BTW per m² kavel mee in onze waardering. Uitgaande van een kaveloppervlakte van gemiddeld 308,7 m² bedraagt de gemiddelde grondwaarde € 135.524,- 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 € 6.000,- 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 € 15.529,-. 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 € 6.000,- 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	m²		
Roodkavel	400	m²	25%	
FAR maximaal	0,5			
Oppervlakte BVO	200	m²		
Verharding	6,0%		Index kosten	2,5%
Oppervlakte verharding	96	m²	Disconteringsvoet	5,0%
Onderhouds- en beheerkosten per m² per jaar	5,78	Prijspeil 2022		
Onderhouds- en beheerkosten per jaar	554,4	Prijspeil 2022		

	Bedrag ↓	Contante waarde ↓
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 10 jaar	6.211	4.749
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 20 jaar	14.162	8.481
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 30 jaar	24.340	11.413
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 40 jaar	37.368	13.718
Contante waarde onderhoud- en beheerkosten eerste 50 jaar	54.045	15.529

Jaar ↓	Bedrag ↓	Contante waarde ↓
1	554	528
2	568	515
3	582	503
4	597	491
5	612	479
6	627	468
7	643	457
8	659	446
9	675	435
10	692	425
11	710	415
12	727	405
13	746	395
14	764	386
15	783	377
16	803	368
17	823	359
18	844	351
19	865	342
20	886	334
21	908	326
22	931	318
23	954	311
24	978	303
25	1.003	296
26	1.028	289
27	1.054	282
28	1.080	275
29	1.107	269
30	1.135	263
31	1.163	256
32	1.192	250
33	1.222	244
34	1.252	238
35	1.284	233
36	1.316	227
37	1.349	222
38	1.382	216
39	1.417	211
40	1.452	206
41	1.489	201
42	1.526	197
43	1.564	192
44	1.603	187
45	1.643	183
46	1.684	179
47	1.726	174
48	1.769	170
49	1.814	166
50	1.859	162
Totaal	**54.045**	**15.529**

Correctie onderhoudskosten en beheerkosten kavelweg.

Wanneer wij de correctie van € 6.000,- 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 € 426,38 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 € 428,-. De correctie op basis van factor 10,42 bedraagt € 4.456,70.

De residuele grondwaarde van de gewogen gemiddelde woning bedraagt € 135.524,- exclusief BTW. Na correctie voor de onderhoud en beheerkosten voor de kavelweg resteert € 131.067,- exclusief BTW, wat overeenkomt met **€ 424,59** exclusief BTW per m² roodkavel.

Opbrengsten wonen landschapskavel

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 1,46 hectare (14.584 m²) met daarop maximaal 16 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de roodkavel een gemiddeld oppervlakte van 911 m² heeft. Uitgaande van een FAR van 0,5 betekent dit dat een koper 456 m² BVO aan woonbebouwing mag realiseren.

De residuele grondwaarden van de grote, vrijstaande woningen, liggen in de bandbreedte van circa € 440,- tot € 540,- excl. BTW per m² roodkavel met een gemiddelde van circa € 500,- excl. BTW per m² roodkavel. Omdat er een relatief beperkt aantal landschapskavels uitgegeven wordt schatten wij in dat hier veel animo voor zal bestaan. Ook bestaat het overgrote deel van de kavel uit aan te leggen bosgronden, die relatief 'goedkoop' zijn en direct aan het woonperceel grenzen. Wij schatten een marktconforme opslag van circa 25% in op de roodkavelprijzen om het voordeel van het aanliggende relatief grote bosperceel in de waarde mee te verdisconteren. Wij gaan bij de grondopbrengsten voor wonen (roodkavel) van de landschapskavel derhalve uit van € 625,- excl. BTW per m² roodkavel.

Uitgaande van de oppervlakte roodkavel van 6%, dient de koper een kavel van 15.185 m² af te nemen. Voor de (bouwrijpe) (rood)kavel van 911 m² betaalt de koper € 569.444,- 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 € 756,25 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 overgangsbeschikking 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		Correctie 21%		Grondwaarde
Wonen (Standaardkavel, Landbouwkavel)	€	424,59	€	89,16	€	513,76
Wonen Landschapskavel	€	625,00	€	131,25	€	756,25

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:

Categoriën		(Grond) waarde per m²
Wonen Standaardkavel Wonen en Landbouwkavel	€	513,76
Wonen Landschapskavel	€	756,25
Bedrijven	€	185,00
Kantoren	€	179,82
Voorzieningen maatschappelijk	€	177,00
Voorzieningen commercieel - supermarkt	€	775,25
Voorzieningen commercieel - overige voorzieningen	€	207,40
Stadslandbouw	€	27,50
Agarisch	€	17,50
Bos	€	2,50
Infrastructuur	€	-
Water	€	-

Overzicht (grond)waarden per m².

22.5. Grondexploitatiekosten (prijspeil september 2022)

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 € 26,50 exclusief BTW per m² perceel (prijspeil september 2022). 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. Kabels en leidingen voor elektra en telefonie/internet/kabel worden door de nutsbedrijven aangelegd. Daarnaast is aansluiting benodigd op de riolering. Eerder was het mogelijk om aan te sluiten op een IBA of een helofytenfilter. Dit is echter niet meer mogelijk omdat de gemeentelijke zorgplicht van toepassing is. Derhalve dient te worden aangesloten op riolering. Deze kosten zijn opgenomen in het kengetal voor de kosten voor bouwrijp maken.

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 € 100,00 exclusief BTW per m² voor infrastructuur (prijspeil september 2022). Wij verwachten dat initiatiefnemers eerst een bouwweg realiseren die opgewaardeerd 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 € 16,50 exclusief BTW per m² voor de realisatie van groen (prijspeil september 2022). 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 € 2,25 exclusief BTW per m² (prijspeil september 2022). Wij houden hierbij geen rekening met het verkrijgen van eventuele inrichtingssubsidies voor natuur.

Realisatie water

Wij gaan uit van kosten van € 32,- exclusief BTW per m² voor de realisatie van water (prijspeil september 2022). 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 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.

Voorbereiding, 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;
- Slagschaduwberekeningen;
- 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

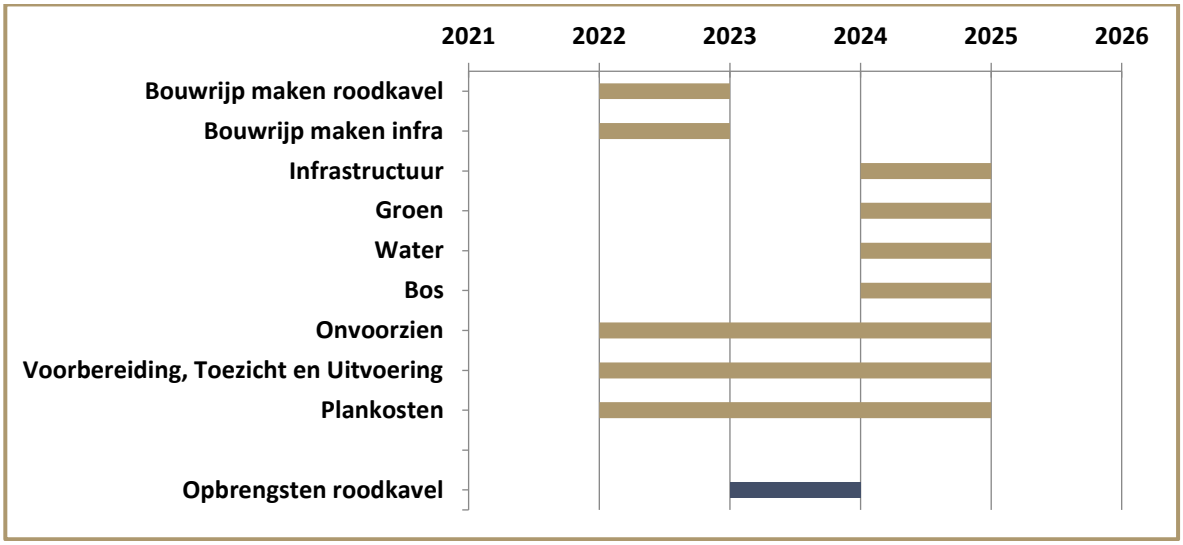
De exploitatiebijdrage is op uitdrukkelijk verzoek van opdrachtgever niet in de kosten opgenomen. Dit is een bijzonder uitgangspunt in de taxatie.

22.6. 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 stadslandbouw, infrastructuur, groen en water.

22.7. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Index ↓ Jaar →	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Flexibel inflatiescenario [7]	8,70%	3,90%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten bouwrijpe grond woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengsten bouwrijpe grond kantoren, bedrijven en (commerciële) voorzieningen	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondexploitatiekosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	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 6,50%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 4,0%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

[7] Inflatiescenario-vastgoedindex-juni-2022.pdf (NRVT)

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	6,50%
Vreemd vermogen	60%	4,00%
Disconteringsvoet (WACC)	**100%**	**5,00%**

Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

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%[8] 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	Taxateur	Disconteringsvoet
Centrumplan Den Hoorn	Woningbouw	2020	De Lorijn	4,00%
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	Arcadis	5,00%
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	Kendes	6,25%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	Arcadis	5,50%
Zuiderloo Heiloo	Woningbouw	2017	LBP Sight	3,00%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak	5,00%

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

22.8. 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/infrastructuur te realiseren. In de taxatie gaan wij ervan uit dat de verharding/infrastructuur 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).

[8] 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.

Wanneer de verharding/infrastructuur op de roodkavel wordt gerealiseerd, kunnen de overige gronden worden aangewend voor stadslandbouw, waaraan door taxateurs een opbrengst van € 27,50 per m² wordt toegekend. Achtereenvolgens komen de waarderingen van de verschillende kaveltypen aan bod.

Standaardkavel wonen

Hierna wordt de waardering van de Standaardkavel wonen getoond:

Standaardkavel Wonen

Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel**			**%**
Totaal oppervlakte	76,71	hectare	Totaal wonen	191.785	m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	19,18	hectare	Uitgeefbaar	191.785	m²	
Oppervlakte infra	4,60	hectare	Niet uitgeefbaar	115.071	m²	15,00%
Totaal oppervlakte bos	5,37	hectare	Infrastructuur	46.028	m²	6,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	5,37	hectare	Water	15.343	m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	46,03	hectare	Groen	53.700	m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	1,53	hectare				

Opbrengsten bouwrijpe grond

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Wonen	191.785	m² kavel	513,76	98.530.692	2023	2023
Totale opbrengsten	**191.785**		**513,76**	**98.530.692**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2022)	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Opbrengsten bouwrijpe grond	98.530.692	98.530.692		-	**98.530.692**	-
Totale grondopbrengsten bouwrijpe staat	**98.530.692**	**98.530.692**		-	**98.530.692**	-

Contante waarde opbrengsten	**93.838.755**
Contante waarde per m² roodkavel	**489,29**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	191.785	m² kavel	26,50	5.082.296	2022	2022
Bouwrijp maken infra	46.028	m² kavel	26,50	1.219.751	2022	2022
Infrastructuur	46.028	m² kavel	100,00	4.602.834	2024	2024
Groen	53.700	m² kavel	16,50	886.046	2024	2024
Water	15.343	m² kavel	32,00	490.969	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10,0%	1.228.190	2022	2024
VTU	kosten + onvoorzien	%	20,0%	2.702.017	2022	2024
Plankosten	kosten + onvoorzien	%	5,0%	675.504	2022	2024
Totaal				**16.887.606**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	5.082.296	5.082.296		5.082.296	-	-
Bouwrijp maken infra	1.219.751	1.219.751		1.219.751	-	-
Infrastructuur	4.602.834	4.835.852		-	-	4.835.852
Groen	886.046	930.902		-	-	930.902
Water	490.969	515.824		-	-	515.824
Onvoorzien	1.228.190	1.258.463		630.205	-	628.258
VTU	2.702.017	2.768.618		1.386.450	-	1.382.167
Plankosten	675.504	692.154		346.613	-	345.542
Totale kosten	**16.887.606**	**17.303.859**		**8.665.314**	**-**	**8.638.545**

Contante waarde kosten	**16.500.729**
Contante waarde per m² roodkavel	**86,04**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**77.338.025**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**403,25**

Totale waarde Standaardkavel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Wonen	25,0%	191.785	403,25	77.338.025
Stadslandbouw	60,0%	460.283	27,50	12.657.793
Bos	7,0%	53.700	2,50	134.249
Water	2,0%	15.343	-	-
Infrastructuur	6,0%	46.028	-	-
Totaal	**100,0%**	**767.139**	**-**	**90.130.068**
Totaal per m² kavel				**117,49**

Waardering standaardkavel Wonen.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 403,25. Aan de gronden bestemd voor stadslandbouw wordt een waarde van € 27,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 117,50 per m².

Landbouwkavel wonen

Hierna wordt de waardering van de landbouwkavel getoond:

Landbouwkavel wonen

Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel**			**%**
Totaal oppervlakte	15	hectare	Totaal wonen	10.236	m²	7,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	1	hectare	Uitgeefbaar	10.236	m²	
Oppervlakte infra	0	hectare	Niet uitgeefbaar	7.458	m²	5,10%
Totaal oppervlakte bos	0	hectare	Infrastructuur	2.778	m²	1,90%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0	hectare	Water	2.340	m²	1,60%
Totaal oppervlakte agrarisch	13	hectare	Groen	2.340	m²	1,60%
Totaal oppervlakte water	0	hectare				
Aantal woningen	31					

Opbrengsten bouwrijpe grond

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Wonen	10.236	m² kavel	513,76	5.259.031	2023	2023
Totale opbrengsten	**10.236**		**513,76**	**5.259.031**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Wonen	5.259.031	5.259.031		-	5.259.031	-
Totale opbrengsten	**5.259.031**	**5.259.031**		**-**	**5.259.031**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**5.008.601**
Contante waarde per m² roodkavel	**489,29**

Grondexploitatiekosten

Post		Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	10.236	m² kavel	26,50	271.265	2022	2022
Bouwrijp maken infra	2.778	m² kavel	26,50	73.629	2022	2022
Infrastructuur	2.778	m² kavel	100,00	277.846	2024	2024
Groen	2.340	m² kavel	16,50	38.606	2024	2024
Water	2.340	m² kavel	32,00	74.872	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%		73.622	2022	2024
VTU	kosten + onvoorzien	%		161.968	2022	2024
Plankosten	kosten + onvoorzien	%		40.492	2022	2024
Totaal				**1.012.300**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	271.265	271.265		271.265	-	-
Bouwrijp maken infra	73.629	73.629		73.629	-	-
Infrastructuur	277.846	291.912		-	-	291.912
Groen	38.606	40.560		-	-	40.560
Water	74.872	78.663		-	-	78.663
Onvoorzien	73.622	75.603		34.489	-	41.113
VTU	161.968	166.326		75.877	-	90.450
Plankosten	40.492	41.582		18.969	-	22.612
Totaal	**1.012.300**	**1.039.540**		**474.230**	**-**	**565.310**

Contante waarde kosten	**986.983**
Contante waarde per m² roodkavel	**96,42**
Saldo kosten en opbrengsten	**4.021.618**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**392,87**

Totale waarde Landbouwkavel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Wonen	7,0%	10.236	392,87	4.021.618
Agrarisch	87,9%	128.540	17,50	2.249.454
Bos	1,6%	2.340	2,50	5.849
Water	1,6%	2.340	-	-
Infrastructuur	1,9%	2.778	-	-
Totaal	**100,0%**	**146.235**		**6.276.922**
Totaal per m² kavel				**42,92**

Waardering landbouwkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 392,87. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 42,92 per m².

Landschapskavel wonen

Hierna wordt de waardering van de landschapskavel getoond:

Landschapskavel wonen

Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel**			**%**
Totaal oppervlakte	24,3	hectare	Totaal wonen	14.584	m²	6,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	1,5	hectare	Uitgeefbaar	14.584	m²	
Oppervlakte infra	0,6	hectare	Niet uitgeefbaar	14.827	m²	6,10%
Totaal oppervlakte bos	19,8	hectare	Infrastructuur	5.591	m²	2,30%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,4	hectare	Water	5.591	m²	2,30%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,9	hectare	Groen	3.646	m²	1,50%
Totaal oppervlakte water	0,6	hectare				
Aantal woningen	46,7					

Opbrengsten bouwrijpe grond

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Wonen landschapskavel	14.584	m² kavel	756,25	11.029.105	2023	2023
Totale opbrengsten	**14.584**		**756,25**	**11.029.105**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Wonen	11.029.105	11.029.105		-	11.029.105	-
Totale opbrengsten	**11.029.105**	**11.029.105**		**-**	**11.029.105**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**10.503.910**
Contante waarde per m² roodkavel	**720,24**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	14.584	m² kavel	26,50	386.474	2022	2022
Bouwrijp maken infra	5.591	m² kavel	26,50	148.149	2022	2022
Infrastructuur	5.591	m² kavel	100,00	559.051	2024	2024
Bos	98.807	m² kavel	2,25	222.316	2024	2024
Groen	3.646	m² kavel	16,50	60.159	2024	2024
Water	5.591	m² kavel	32,00	178.896	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	155.505	2022	2024
VTU	kosten + onvoorzien	%	20%	311.009	2022	2024
Plankosten	kosten + onvoorzien	%	5%	77.752	2022	2024
Totaal				**2.099.311**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	386.474	386.474		386.474	-	-
Bouwrijp maken infra	148.149	148.149		148.149	-	-
Infrastructuur	559.051	587.353		-	-	587.353
Bos	222.316	233.571		-	-	233.571
Groen	60.159	63.204		-	-	63.204
Water	178.896	187.953		-	-	187.953
Onvoorzien	155.505	160.670		53.462	-	107.208
VTU	311.009	353.475		117.617	-	235.858
Plankosten	77.752	88.369		29.404	-	58.964
Totaal	**2.099.311**	**2.209.218**		**735.107**	**-**	**1.474.112**

Contante waarde kosten	**2.072.169**
Contante waarde per m² roodkavel	**142,09**
Saldo kosten en opbrengsten	**8.431.740**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**578,15**

Totale waarde Landschapskavel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Wonen	6,0%	14.584	578,15	8.431.740
Stadslandbouw	7,9%	19.202	27,5	528.060
Agrarisch	0,0%	-	17,50	-
Bos	81,5%	198.099	2,5	495.246
Water	2,3%	5.591	-	-
Infrastructuur	2,3%	5.591	-	-
Totaal	**100,0%**	**243.066**		**9.455.047**
Totaal per m² kavel				**38,90**

Waardering landschapskavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 578,15. Aan de gronden bestemd voor stadslandbouw wordt een waarde van € 27,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 38,90 per m².

Bedrijvenkavel

Hierna wordt de waardering van de bedrijvenkavel getoond:

Bedrijvenkavel

Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel**			**%**
Totaal oppervlakte	21,34	hectare	Totaal bedrijven	53.356	m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	5,34	hectare	Uitgeefbaar	53.356	m²	
Oppervlakte infra	2,35	hectare	Niet uitgeefbaar	42.685	m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	1,49	hectare	Infrastructuur	23.477	m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	1,49	hectare	Water	4.268	m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	11,74	hectare	Groen	14.940	m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,43	hectare				
Aantal woningen						

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bedrijfskavels	53.356	m² kavel	185,00	9.870.838	2023	2023
Totale opbrengsten	**53.356**		**185,00**	**9.870.838**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bedrijfskavels	9.870.838	9.870.838		-	9.870.838	-
Totaal	**9.870.838**	**9.870.838**		**-**	**9.870.838**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**9.400.798**
Contante waarde per m² roodkavel	**176,19**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	53.356	m² kavel	26,50	1.413.931	2022	2022
Bouwrijp maken infra	23.477	m² kavel	26,50	622.130	2022	2022
Infrastructuur	23.477	m² kavel	100,00	2.347.659	2024	2024
Groen	14.940	m² kavel	16,50	246.504	2024	2024
Water	4.268	m² kavel	32,00	136.591	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	476.681	2022	2024
VTU	·kosten + onvoorzien	%	20%	1.048.699	2022	2024
Plankosten	·kosten + onvoorzien	%	5%	262.175	2022	2024
Totale kosten				**6.554.370**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	1.413.931	1.413.931		1.413.931	-	-
Bouwrijp maken infra	622.130	622.130		622.130	-	-
Infrastructuur	2.347.659	2.466.509		-	-	2.466.509
Groen	246.504	258.983		-	-	258.983
Water	136.591	143.506		-	-	143.506
Onvoorzien	476.681	490.506		203.606	-	286.900
VTU	1.048.699	1.079.113		447.933	-	631.180
Plankosten	262.175	269.778		111.983	-	157.795
Totaal	**6.554.370**	**6.744.456**		**2.799.583**	**-**	**3.944.873**

Contante waarde kosten	**6.377.699**
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**
Saldo kosten en opbrengsten	**3.023.099**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**56,66**

Totale waarde Bedrijvenkavel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Bedrijfskavels	26,0%	53.356	56,66	3.023.099
Agrarisch	57,3%	117.383	17,50	2.054.201
Bos	7,3%	14.940	2,50	37.349
Water	2,1%	4.268	-	-
Infrastructuur	7,3%	14.940	-	-
Totaal	**100,0%**	**204.887**		**5.114.650**
Totaal per m² kavel				**23,96**

Waardering bedrijvenkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 119,53. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 23,96 per m².

Kantorenkavel

Hierna wordt de waardering van de kantorenkavel getoond:

Kantorenkavel

Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied roodkavel**			**%**
Totaal oppervlakte	3,2	hectare	Totaal kantoren	7.905	m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	0,8	hectare	Uitgeefbaar	7.905	m²	
Oppervlakte infra	0,3	hectare	Niet uitgeefbaar	6.324	m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	0,2	hectare	Infrastructuur	3.478	m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,2	hectare	Water	632	m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,7	hectare	Groen	2.213	m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,1	hectare				
Aantal woningen	0					

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Kantoren	7.905	m² kavel	179,82	1.421.365	2023	2023
Totale opbrengsten	**7.905**		**179,82**	**1.421.365**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2022)	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Kantoren	1.421.365	1.421.365		-	1.421.365	-
Totaal	**1.421.365**	**1.421.365**		**-**	**1.421.365**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**1.353.681**
Contante waarde per m² roodkavel	**171,25**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	7.905	m² kavel	26,50	209.471	2022	2022
Bouwrijp maken infra	3.478	m² kavel	26,50	92.167	2022	2022
Infrastructuur	3.478	m² kavel	100,00	347.801	2024	2024
Groen	2.213	m² kavel	16,50	36.519	2024	2024
Water	632	m² kavel	32,00	20.236	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	70.619	2022	2024
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	155.363	2022	2024
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	38.841	2022	2024
Totale kosten				**971.018**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2022)	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	209.471	209.471		209.471	-	-
Bouwrijp maken infra	92.167	92.167		92.167	-	-
Infrastructuur	347.801	365.409		-	-	365.409
Groen	36.519	38.368		-	-	38.368
Water	20.236	21.260		-	-	21.260
Onvoorzien	70.619	72.668		30.164	-	42.504
VTU	155.363	159.869		66.360	-	93.508
Plankosten	38.841	39.967		16.590	-	23.377
Totaal	**971.018**	**999.179**		**414.753**	**-**	**584.426**

Contante waarde kosten	**944.844**
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**
Saldo kosten en opbrengsten	**408.837**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**51,72**

Totale waarde Kantorenkavel	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Kantoren	25,0%	7.905	51,72	408.837
Agrarisch	55,0%	17.390	17,50	304.326
Bos	7,0%	2.213	2,50	5.533
Water	2,0%	632	-	-
Infrastructuur	11,0%	3.478	-	-
Totaal	**100,0%**	**31.618**		**718.696**
Totaal per m² kavel				**22,73**

Waardering kantorenkavel.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 51,72. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 22,73 per m².

Voorzieningenkavel maatschappelijk

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel maatschappelijk getoond:

Voorzieningenkavel maatschappelijk					
Ruimtegebruik			**Grondgebruik ontwikkelgebied**		**%**
Totaal oppervlakte	1,98 hectare		Totaal voorzieningen	4.940 m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	0,49 hectare		Uitgeefbaar	4.940 m²	
Oppervlakte infra	0,22 hectare		Niet uitgeefbaar	3.952 m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	0,14 hectare		Infrastructuur	2.174 m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,14 hectare		Water	395 m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,09 hectare		Groen	1.383 m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,04 hectare				
Aantal woningen	-	-			

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Voorzieningen maatschappelijk	4.940	m² kavel	177,00	874.444	2023	2023
Totale opbrengsten	**4.940**		**177,00**	**874.444**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2022)	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Voorzieningen maatschappelijk	874.444	874.444		-	874.444	-
Totaal	**874.444**	**874.444**		**-**	**874.444**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**832.803**
Contante waarde per m² roodkavel	**168,57**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	4.940	m² kavel	26,50	130.920	2022	2022
Bouwrijp maken infra	2.174	m² kavel	26,50	57.605	2022	2022
Infrastructuur	2.174	m² kavel	100,00	217.376	2024	2024
Groen	1.383	m² kavel	16,50	22.824	2024	2024
Water	395	m² kavel	32,00	12.647	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	44.137	2022	2024
VTU	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	20%	97.102	2022	2024
Plankosten	Over GREX-kosten + onvoorzien	%	5%	24.275	2022	2024
Totale kosten				**606.886**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil september 2019)	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	130.920	130.920		130.920	-	-
Bouwrijp maken infra	57.605	57.605		57.605	-	-
Infrastructuur	217.376	228.380		-	-	228.380
Groen	22.824	23.980		-	-	23.980
Water	12.647	13.288		-	-	13.288
Onvoorzien	44.137	45.417		18.852	-	26.565
VTU	97.102	99.918		41.475	-	58.443
Plankosten	24.275	24.979		10.369	-	14.611
Totaal	**606.886**	**624.487**		**259.221**	**-**	**365.266**

Contante waarde kosten	**590.528**
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**
Saldo kosten en opbrengsten	**484.551**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**49,04**

Totale waarde Voorzieningenkavel maatschappelijk	Aandeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Voorzieningen	25,0%	4.940	49,04	242.276
Agrarisch	55,0%	10.869	17,50	190.204
Bos	7,0%	1.383	2,50	3.458
Water	2,0%	395	-	-
Infrastructuur	11,0%	2.174	-	-
Totaal	**100,0%**	**19.761**		**435.938**
Totaal per m² kavel				**22,06**

Waardering voorzieningenkavel maatschappelijk.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 49,04. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 22,06 per m².

Voorzieningenkavel commercieel (generiek)

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel (generiek – dat wil zeggen supermarkt en overige commerciële voorzieningen tezamen) getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik				**Grondgebruik ontwikkelgebied**		**%**
Totaal oppervlakte	1,98	hectare		Totaal voorzieninger	4.940 m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	0,49	hectare		Uitgeefbaar	4.940 m²	
Oppervlakte infra	0,22	hectare		Niet uitgeefbaar	3.952 m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	0,14	hectare		Infrastructuur	2.174 m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,14	hectare		Water	395 m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,09	hectare		Groen	1.383 m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,04	hectare				
Aantal woningen	-		-			

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Voorzieningen commercieel	4.940	m² kavel	349,36	1.725.971	2023	2023
Totale opbrengsten	**4.940**		**349,36**	**1.725.971**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Voorzieningen commercieel	1.725.971	1.725.971		-	1.725.971	-
Totaal	**1.725.971**	**1.725.971**		**-**	**1.725.971**	**-**
Contante waarde opbrengsten	**1.643.782**					
Contante waarde per m² roodkavel	**332,73**					

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	4.940	m² kavel	26,50	130.920	2022	2022
Bouwrijp maken infra	2.174	m² kavel	26,50	57.605	2022	2022
Infrastructuur	2.174	m² kavel	100,00	217.376	2024	2024
Groen	1.383	m² kavel	16,50	22.824	2024	2024
Water	395	m² kavel	32,00	12.647	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	44.137	2022	2024
VTU	·kosten + onvoorzien	%	20%	97.102	2022	2024
Plankosten	·kosten + onvoorzien	%	5%	24.275	2022	2024
Totale kosten				**606.886**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	130.920	130.920		130.920	-	-
Bouwrijp maken infra	57.605	57.605		57.605	-	-
Infrastructuur	217.376	228.380		-	-	228.380
Groen	22.824	23.980		-	-	23.980
Water	12.647	13.288		-	-	13.288
Onvoorzien	44.137	45.417		18.852	-	26.565
VTU	97.102	99.918		41.475	-	58.443
Plankosten	24.275	24.979		10.369	-	14.611
Totaal	**606.886**	**624.487**		**259.221**	**-**	**365.266**
Contante waarde kosten	**590.528**					
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**					
Saldo kosten en opbrengsten	**1.053.254**					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**213,19**					

Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Voorzieningen	25,0%	4.940	213,19	1.053.254
Agrarisch	55,0%	10.869	17,50	190.204
Bos	7,0%	1.383	2,5	3.458
Water	2,0%	395	-	-
Infrastructuur	11,0%	2.174	-	-
Totaal	**100,0%**	**19.761**		**1.246.917**
Totaal per m² kavel				**63,10**

Waardering voorzieningenkavel commercieel (generiek).

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 213,19. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 63,10 per m².

Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel - supermarkt getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik				**Grondgebruik ontwikkelgebied**		**%**
Totaal oppervlakte	1,98	hectare		Totaal voorzieninger	4.940 m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	0,49	hectare		Uitgeefbaar	4.940 m²	
Oppervlakte infra	0,22	hectare		Niet uitgeefbaar	3.952 m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	0,14	hectare		Infrastructuur	2.174 m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,14	hectare		Water	395 m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,09	hectare		Groen	1.383 m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,04	hectare				
Aantal woningen	-		-			

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Voorzieningen commercieel	4.940	m² kavel	775,25	3.829.999	2023	2023
Totale opbrengsten	**4.940**		**775,25**	**3.829.999**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Voorzieningen commercieel	3.829.999	3.829.999		-	3.829.999	-
Totaal	**3.829.999**	**3.829.999**		**-**	**3.829.999**	**-**
Contante waarde opbrengsten	**3.647.619**					
Contante waarde per m² roodkavel	**738,33**					

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	4.940	m² kavel	26,50	130.920	2022	2022
Bouwrijp maken infra	2.174	m² kavel	26,50	57.605	2022	2022
Infrastructuur	2.174	m² kavel	100,00	217.376	2024	2024
Groen	1.383	m² kavel	16,50	22.824	2024	2024
Water	395	m² kavel	32,00	12.647	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	44.137	2022	2024
VTU	·kosten + onvoorzien	%	20%	97.102	2022	2024
Plankosten	·kosten + onvoorzien	%	5%	24.275	2022	2024
Totale kosten				**606.886**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	130.920	130.920		130.920	-	-
Bouwrijp maken infra	57.605	57.605		57.605	-	-
Infrastructuur	217.376	228.380		-	-	228.380
Groen	22.824	23.980		-	-	23.980
Water	12.647	13.288		-	-	13.288
Onvoorzien	44.137	45.417		18.852	-	26.565
VTU	97.102	99.918		41.475	-	58.443
Plankosten	24.275	24.979		10.369	-	14.611
Totaal	**606.886**	**624.487**		**259.221**	**-**	**365.266**
Contante waarde kosten	**590.528**					
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**					
Saldo kosten en opbrengsten	**3.057.091**					
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**618,80**					

Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Voorzieningen	25,0%	4.940	618,80	3.057.091
Agrarisch	55,0%	10.869	17,50	190.204
Bos	7,0%	1.383	2,5	3.458
Water	2,0%	395	-	-
Infrastructuur	11,0%	2.174	-	-
Totaal	**100,0%**	**19.761**		**3.250.753**
Totaal per m² kavel				**164,50**

Waardering voorzieningenkavel commercieel – supermarkt.

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 618,80. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 164,50 per m².

Voorzieningenkavel commercieel – overige voorzieningen

Hierna wordt de waardering van de voorzieningenkavel commercieel getoond:

Voorzieningenkavel commercieel						
Ruimtegebruik				**Grondgebruik ontwikkelgebied**		**%**
Totaal oppervlakte	1,98	hectare		Totaal voorzieninger	4.940 m²	25,00%
Uitgeefbaar oppervlakte	0,49	hectare		Uitgeefbaar	4.940 m²	
Oppervlakte infra	0,22	hectare		Niet uitgeefbaar	3.952 m²	20,00%
Totaal oppervlakte bos	0,14	hectare		Infrastructuur	2.174 m²	11,00%
Totaal oppervlakte bos verspreid	0,14	hectare		Water	395 m²	2,00%
Totaal oppervlakte agrarisch	1,09	hectare		Groen	1.383 m²	7,00%
Totaal oppervlakte water	0,04	hectare				
Aantal woningen	-		-			

Functie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Voorzieningen commercieel	4.940	m² kavel	207,40	1.024.629	2023	2023
Totale opbrengsten	**4.940**		**207,40**	**1.024.629**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Voorzieningen commercieel	1.024.629	1.024.629		-	1.024.629	-
Totaal	**1.024.629**	**1.024.629**		**-**	**1.024.629**	**-**

Contante waarde opbrengsten	**975.837**
Contante waarde per m² roodkavel	**197,52**

Grondexploitatiekosten

Post	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal	Start	Einde
Bouwrijp maken roodkavel	4.940	m² kavel	26,50	130.920	2022	2022
Bouwrijp maken infra	2.174	m² kavel	26,50	57.605	2022	2022
Infrastructuur	2.174	m² kavel	100,00	217.376	2024	2024
Groen	1.383	m² kavel	16,50	22.824	2024	2024
Water	395	m² kavel	32,00	12.647	2024	2024
Onvoorzien	Over GREX-kosten	%	10%	44.137	2022	2024
VTU	·kosten + onvoorzien	%	20%	97.102	2022	2024
Plankosten	·kosten + onvoorzien	%	5%	24.275	2022	2024
Totale kosten				**606.886**		

Kasstromen (geindexeerde bedragen)	Totaal (prijspeil sept	Totaal (geindexeerd)	Jaar →	2022	2023	2024
Bouwrijp maken	130.920	130.920		130.920	-	-
Bouwrijp maken infra	57.605	57.605		57.605	-	-
Infrastructuur	217.376	228.380		-	-	228.380
Groen	22.824	23.980		-	-	23.980
Water	12.647	13.288		-	-	13.288
Onvoorzien	44.137	45.417		18.852	-	26.565
VTU	97.102	99.918		41.475	-	58.443
Plankosten	24.275	24.979		10.369	-	14.611
Totaal	**606.886**	**624.487**		**259.221**	**-**	**365.266**

Contante waarde kosten	**590.528**
Contante waarde per m² roodkavel	**119,53**
Saldo kosten en opbrengsten	**385.309**
Saldo contante waarde kosten en opbrengsten	**77,99**

Totale waarde Voorzieningenkavel commercieel	andeel (oppervlakte)	Oppervlakte	Waarde per m²	Waarde totaal
Voorzieningen	25,0%	4.940	77,99	385.309
Agrarisch	55,0%	10.869	17,50	190.204
Bos	7,0%	1.383	2,5	3.458
Water	2,0%	395	-	-
Infrastructuur	11,0%	2.174	-	-
Totaal	**100,0%**	**19.761**		**578.971**
Totaal per m² kavel				**29,30**

Waardering voorzieningenkavel commercieel – overige voorzieningen

De waarde per m² roodkavel (ruwe bouwgrond) bedraagt € 77,99. Aan de agrarische gronden wordt een waarde van € 17,50 per m² toegekend en aan gronden bestemd als bos € 2,50 per m². Aan infrastructuur en water worden geen opbrengsten toegekend. De waarde per m² kavel (inclusief aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage!) komt daarmee op € 29,30 per m².

22.9. Overzicht waarden

Hierna wordt het overzicht van de waarden weergegeven:

Kaveltype		Waarde per m²
Standaardkavel wonen	€	117,49
Landbouwkavel wonen	€	42,92
Landschapskavel wonen	€	38,90
Standaardkavel bedrijven	€	23,96
Standaardkavel kantoren	€	22,73
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€	22,06
Voorzieningenkavel commercieel	€	63,10
Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt	€	164,50
Voorzieningenkavel commercieel - overige voorzieningen	€	29,30
Totaal generiek (gewogen gemiddeld)	**€**	**78,68**

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.

22.10. 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).

22.11. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf.

Taxateurs taxeerden de gronden die deel uitmaken van de eerste fase van Oosterwold eerder. De tabel hierna toont de eerder uitgevoerde taxaties.

Waardepeildatum	Rapportdatum	Kenmerk	Taxatiebedrijf
1 september 2015	31 december 2015	102350/R33/1.0	Fakton Valuation
1 september 2018	5 februari 2019	100532/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2019	13 december 2019	100907/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2020	24 september 2020	101221/DEF/1.0	BaseValue BV
1 september 2021	30 november 2021	101763/DEF/1.0	BaseValue BV

Overzicht taxaties.

De tabel hierna toont de verschillen met de eerder uitgevoerde taxatie per waardepeildatum 1 september 2021.

Functie / type	Grondwaarden 2022 Waardepeildatum 1 september 2022	Grondwaarde per	m² kavel	(Grond)waarde bouwrijpe staat per m² kavel (excl. BTW) (WDP 1-9-2022)	(Grond)waarde bouwrijpe staat per m² kavel (excl. BTW) (WDP 1-9-2021)	Verschil (€)	Verschil (%)
Maatschappelijk voorz.	177,00	m² BVO	1,00	177,00	174,00	3,00	1,72%
Maatschappelijk voorz.comm.	177,00	m² BVO	1,00	177,00	174,00	3,00	1,72%
Kantorenkavels	359,63	m² BVO	2,00	179,82	189,82	-10,00	-5,3%
Bedrijfskavels	185,00	m² kavel	1,00	185,00	180,00	5,00	2,8%
Horeca	384,69	m² BVO	2,00	192,35	192,51	-0,16	-0,1%
Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel	620,01	m² BVO	2,00	310,00	342,88	-32,88	-9,6%
Bouwmarkt	239,70	m² BVO	2,00	119,85	118,07	1,77	1,5%
Supermarkt	1.550,49	m² BVO	2,00	775,25	776,42	-1,17	-0,2%
Goedkope koop rijwoning	78.940	Woning	226,67	348,26	303,61	44,66	14,7%
Goedkope koop appartement	62.594	Woning	200,00	312,97	267,57	45,41	17,0%
Middeldure koop rijwoning 1	115.382	Woning	280,00	412,08	362,57	49,51	13,7%
Middeldure koop rijwoning 2	120.780	Woning	320,00	377,44	319,23	58,20	18,2%
Middeldure koop Patiowoning	150.945	Woning	300,00	503,15	425,25	77,90	18,3%
Middeldure koop 2^1 kap woning	190.967	Woning	360,00	530,46	459,02	71,44	15,6%
Middeldure koop Appartement	107.752	Woning	250,00	431,01	365,74	65,27	17,8%
Dure koop 2^1 kap	182.021	Woning	413,33	440,37	391,73	48,65	12,4%
Dure koop Vrijstaand	234.070	Woning	453,33	516,33	459,86	56,48	12,3%
Dure koop Villa	255.350	Woning	520,00	491,06	443,90	47,16	10,6%
Dure koop Urban Villa	202.886	Woning	373,33	543,44	457,37	86,07	18,8%
Stadslandbouw	27,50	m² kavel	1,00	27,50	23,50	4,00	17,0%
Agrarische gronden	17,50	m² kavel	1,00	17,50	15,00	2,50	16,7%
Bosgrond	2,50	m² kavel	1,00	2,50	2,25	0,25	11,1%

Overzicht huidige prijzen (o.b.v. taxatie per waardepeildatum 1 september 2021) en waarden per 1 september 2022.

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 € 15,00 per m² naar € 17,50 per m² (+16,7%).
- De waarde van stadslandbouw is door ons verhoogd van € 23,50 naar € 27,50 per m².
- De grondopbrengsten voor bouwrijpe gronden van bedrijfskavels zijn aangepast aan de referentietransacties
- De bouwkosten van de verschillende vastgoedtypen in de vastgoedbibliotheek zijn gestegen
- De woningprijzen van de verschillende woningtypen in de vastgoedbibliotheek zijn gestegen.
- De indexen zijn als volgt aangepast

Taxatie per waardepeildatum 1 september 2021

Index	2021	2022	2023	2024 en verder
Index bouwrijpe grond woningbouw	5,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Index bouwrijpe grond commercieel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Index grondexploitatiekosten	5,00%	4,00%	3,00%	2,00%

Taxatie per waardepeildatum 1 september 2022

Index	2022	2023	2024	2025 en verder
Index bouwrijpe grond woningbouw	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Index bouwrijpe grond commercieel	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Index grondexploitatiekosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%

Indices grondopbrengsten en grondexploitatiekosten

- Er heeft een aanpassing van de indexatie van grondexploitatiekosten en grondopbrengsten plaatsgevonden. De tabel hierna toont de verschillen in de gehanteerde grondexploitatiekosten:

Post	Grondslag / Per		Taxatie 01-09-2021		Taxatie 01-09-2022		Verschil (€)	Verschil (%)
Bouwrijp maken	Per m²	€	25,00	€	26,50	€	1,50	6,00%
Bouwrijp maken infra	Per m²	€	25,00	€	26,50	€	1,50	6,00%
Infrastructuur	Per m²	€	95,00	€	100,00	€	5,00	5,26%
Water	Per m²	€	30,00	€	32,00	€	2,00	6,67%
Bos	Per m²	€	2,00	€	2,25	€	0,25	12,50%
Groen	Per m²	€	15,00	€	16,50	€	1,50	10,00%
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%

Vergelijking grondexploitatiekosten.

23. Voorbeeldberekeningen met getaxeerde grondwaarden

Achtereenvolgens worden verschillende archetypische ontwikkeling vanuit de kostenkant doorgerekend met de door ons getaxeerde waarden. Het betreft een toets op de marktconformiteit.

23.1. Standaardkavel wonen

Vrijstaande woning (160 m² GBO, kavel van 1.600 m²)

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	€ 101,77	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022	
Exploitatiebijdrage per m²	€ 15,72	Exploitatiebijdrage september 2022	
Totaal per m²	**€ 117,49**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**	
		Bouwkosten	1.500 exclusief BTW per m² BVO
Totaal 1.600 m²	**€ 187.982**	Bijkomende kosten	30% over bouwkosten

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	496		€ 26,50	€ 13.144
Infrastructuur	96		€ 100,00	€ 9.600
Water	32		€ 32,00	€ 1.024
Groen	112		€ 16,50	€ 1.848
Onvoorzien	10%	%	25.616	€ 2.562
Plankosten	15%	%	28.178	€ 4.227
VTU	20%	%	28.178	€ 5.636
Totaal				**€ 38.040**
Totaal per m² roodkavel				€ 95
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 7.988
Totaal inclusief BTW				**€ 46.028**

Stichtingskosten woning			
Bouwkosten woning		€ 300.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 90.000	exclusief BTW
Totaal		**€ 390.000**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21%	€ 81.900	
Totaal inclusief BTW		**€ 471.900**	

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten	**€ 234.010**	
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning	**€ 705.910**	**inclusief BTW / VON**
	€ 4.412	per m² woonoppervlakte

Vrijstaande woning.

Tiny house (65 m² GBO, kavel van 650 m²)

Standaardkavel Wonen - Tiny house	
Kaveloppervlakte	650
Roodkavel	25%
Infrastructuur	6,0%
Water	2,0%
Groen	7,0%
Roodkavel oppervlakte	162,5
FAR (maximaal)	0,5
Oppervlakte BVO (m²)	81,25
Vormfactor	80%
Oppervlakte GBO (m²)	65



Grondprijs per m²	€ 101,77	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022	
Exploitatiebijdrage per m²	€ 15,72	Exploitatiebijdrage september 2022	
Totaal per m²	**€ 117,49**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**	
		Bouwkosten	€ 1.550 exclusief BTW per m² BVO
Totaal 650 m²	**€ 76.368**	Bijkomende kosten	30% over bouwkosten

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	202		€ 26,50	€ 5.340
Infrastructuur	39		€ 100,00	€ 3.900
Water	13		€ 32,00	€ 416
Groen	46		€ 16,50	€ 751
Onvoorzien	10%	%	10.407	€ 1.041
Plankosten	5%	%	11.447	€ 572
VTU	20%	%	11.447	€ 2.289
Totaal				**€ 14.309**
Totaal per m² roodkavel				€ 88
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 3.005
Totaal inclusief BTW				**€ 17.314**

Stichtingskosten woning			
Bouwkosten woning		€ 125.938	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 37.781	exclusief BTW
Totaal		**€ 163.719**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijk.kosten	21%	€ 34.381	
Totaal inclusief BTW		**€ 198.100**	

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten	**€ 93.681**	**Inclusief BTW**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning	**€ 291.781**	**inclusief BTW**
	€ 4.489	per m² woonoppervlakte

Tiny house.

Rijwoningen (100 m² GBO per woning, kavel van 1.000 m² per woning)

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 (m²)	1.250		
Vormfactor	80%		
Oppervlakte GBO (m²)	1.000		
Aantal woningen	10		
Oppervlakte GBO per woning	100	m²	
Oppervlakte BVO per woning	125	m²	
Grondprijs per m²	101,77		Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage per m²	€ 15,72		Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal per m²	**117,49**		**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 10.000 m²	**1.174.886**		

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	3.100		€ 26,50	€ 82.150
Infrastructuur	600		€ 100,00	€ 60.000
Water	700		€ 32,00	€ 22.400
Groen	700		€ 16,50	€ 11.550
Onvoorzien	10%	%	176.100	€ 17.610
Plankosten	5%	%	193.710	€ 9.686
VTU	20%	%	193.710	€ 38.742
Totaal				**€ 242.138**
Totaal per m² roodkavel				€ 968.550
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 50.849
Totaal inclusief BTW				**€ 292.986**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 1.467.872**

Bouwkosten	1.400		exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten	30%		over bouwkosten
Stichtingskosten woning			
Bouwkosten woning		€ 1.750.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 525.000	exclusief BTW
Totaal		**€ 2.275.000**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijk.kosten	21%	€ 477.750	
Totaal inclusief BTW		**€ 2.752.750**	

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woning	**€ 4.220.622**	**inclusief BTW**
	€ 4.221	per m² woonoppervlakte
	€ 422.062	Per woning

Rijwoningen.

23.2. Landschapskavel wonen (281 m² GBO, kavel van 12.500 m² per woning)

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 (m²)	1.500		
Vormfactor	75%		
Oppervlakte GBO (m²)	1.125		
Aantal woningen	4		
Oppevlakte GBO per woning	281		gemiddeld
Grondprijs per m²	€ 35,13		Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage per m²	€ 3,77		Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal per m²	**€ 38,90**		**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 50.000 m²	**1.944.957**		
Per m² roodkavel	**648**		
Per m² BVO	**1.296,64**		

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	4.150		€ 26,50	€ 109.975
Infrastructuur	1.150		€ 100,00	€ 115.000
Water	1.150		€ 32,00	€ 36.800
Groen	40.750		€ 2,25	€ 91.688
Onvoorzien	10%	%	353.463	€ 35.346
Plankosten	5%	%	388.809	€ 19.440
VTU	20%	%	388.809	€ 77.762
Totaal				**€ 486.011**
Totaal per m² roodkavel				€ 162
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 102.062
Totaal inclusief BTW				**€ 588.073**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 2.533.030**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 844

Bouwkosten	€ 1.550		exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten	30%		over bouwkosten
Stichtingskosten landhuis			
Bouwkosten landhuis		€ 2.325.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 697.500	exclusief BTW
Totaal		**€ 3.022.500**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21%	€ 634.725	
Totaal inclusief BTW		**€ 3.657.225**	**inclusief BTW**

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten landhuis	**€ 6.190.255**	**inclusief BTW**
	€ 1.547.564	per woning
	€ 5.502	per m² GBO

Landschapskavel.

23.3. Landbouwkavel wonen (218,75 m² GBO, kavel van 8.333 m² per woning)

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	
Oppevlakte GBO per woning		218,75	gemiddeld
Grondprijs per m²	€	41,12	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage per m²	€	1,80	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal per m²	**€**	**42,92**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 50.000 m²		**2.146.182**	
Per m² roodkavel		**613**	
Per m² BVO		**1.226,39**	

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	4.450		€ 26,50	€ 117.925
Infrastructuur	950		€ 100,00	€ 95.000
Water	800		€ 32,00	€ 25.600
Groen	800		€ 22,06	€ 17.648
Onvoorzien	10%	%	256.173	€ 25.617
Plankosten	5%	%	281.790	€ 14.090
VTU	20%	%	281.790	€ 56.358
Totaal				**€ 352.238**
Totaal per m² roodkavel				€ 101
BTW over grondexploitatiekosten	21%	%		€ 73.970
Totaal inclusief BTW				**€ 426.208**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 2.572.390**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 735

Bouwkosten	€ 1.375	exclusief BTW per m² BVO	
Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten	
Stichtingskosten landhuis			
Bouwkosten landhuis		€ 2.406.250	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 721.875	exclusief BTW
Totaal		**€ 3.128.125**	exclusief BTW
BTW over bouwkosten en bijkomende kosten	21%	€ 656.906	
Totaal inclusief BTW		**€ 3.785.031**	**inclusief BTW**

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten woningen	**€ 6.357.421**	**inclusief BTW**
	€ 1.059.570	per woning
	€ 4.844	per m² GBO

Landbouwkavel.

23.4. 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	€	18,48	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage	€	5,48	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal	**€**	**23,96**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 30.000 m²		**718.944**	
Per m² roodkavel		**96**	
Per m² BVO		**191,72**	

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	10.800		€ 26,50	€ 286.200
Infrastructuur	3.300		€ 100,00	€ 330.000
Water	600		€ 32,00	€ 19.200
Groen	2.100		€ 16,50	€ 34.650
Onvoorzien	10%	%	670.050	€ 67.005
Plankosten	5%	%	737.055	€ 36.853
VTU	20%	%	737.055	€ 147.411
Totaal				**€ 921.319**
Totaal per m² roodkavel				€ 123
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 1.640.262**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 219

Bouwkosten	€ 1.000	exclusief BTW per m² BVO	
Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten	
Stichtingskosten bedrijfsruimte			
Bouwkosten bedrijfsruimte		€ 3.750.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten		€ 1.125.000	exclusief BTW
Totaal		**€ 4.875.000**	exclusief BTW

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten bedrijfsruimte	**€ 4.875.000**	
	€ 1.300	per m² BVO
	€ 1.368	per m² VVO

Bedrijvenkavel.

23.5. 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	€	16,77	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage	€	5,96	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal	**€**	**22,73**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**

Totaal 15.000 m²	**340.956**
Per m² roodkavel	**91**
Per m² BVO	**181,84**

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	5.400		€ 26,50	€ 143.100
Infrastructuur	1.650		€ 100,00	€ 165.000
Water	300		€ 32,00	€ 9.600
Groen	1.050		€ 16,50	€ 17.325
Onvoorzien	10%	%	335.025	€ 33.503
Plankosten	5%	%	368.528	€ 18.426
VTU	20%	%	368.528	€ 73.706
Totaal				**€ 460.659**
Totaal per m² roodkavel				€ 123
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 801.615**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 214

Bouwkosten	€	1.450	exclusief BTW per m² BVO
Bijkomende kosten		30%	over bouwkosten

Stichtingskosten kantoorruimte		
Bouwkosten kantoorruimte	€ 2.718.750	exclusief BTW
Bijkomende kosten	€ 815.625	exclusief BTW
Totaal	**€ 3.534.375**	exclusief BTW

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten bedrijfsruimte	**€ 4.335.990**	
	€ 2.313	per m² BVO
	€ 2.628	per m² VVO

Kantorenkavel.

23.6. Voorzieningenkavel maatschappelijk

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	€	16,21	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage	€	5,85	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal	**€**	**22,06**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**

Totaal 16.000 m²	**352.960**
Per m² roodkavel	**88**
Per m² BVO	**176,48**

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	5.760		€ 26,50	€ 152.640
Infrastructuur	1.760		€ 100,00	€ 176.000
Water	320		€ 32,00	€ 10.240
Groen	1.120		€ 16,50	€ 18.480
Onvoorzien	10%	%	357.360	€ 35.736
Plankosten	5%	%	393.096	€ 19.655
VTU	20%	%	393.096	€ 78.619
Totaal				**€ 491.370**
Totaal per m² roodkavel				€ 123
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 844.330**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 211
BTW	21%	%		€ 177.309
Totaal inclusief BTW				**€ 1.021.640**

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**	

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten maatschappelijke voorzieningen	**€ 5.426.040**	
	€ 2.713	per m² BVO
	€ 2.856	per m² VVO

Voorzieningen maatschappelijk.

23.7. Voorzieningenkavel commercieel

Supermarkt

Supermarkt		
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	€ 139,71	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage	€ 24,79	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal	**€ 164,50**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 16.000 m²	**2.631.997**	
Per m² roodkavel	**658**	
Per m² BVO	**1.316,00**	

Bouwkosten	€ 1.150	exclusief BTW per m² BVO			
Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten			

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	5.760		€ 26,50	€ 152.640
Infrastructuur	1.760		€ 100,00	€ 176.000
Water	320		€ 32,00	€ 10.240
Groen	1.120		€ 16,50	€ 18.480
Onvoorzien	10%	%	357.360	€ 35.736
Plankosten	5%	%	393.096	€ 19.655
VTU	20%	%	393.096	€ 78.619
Totaal				**€ 491.370**
Totaal per m² roodkavel				€ 123
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 3.123.367**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 781

Stichtingskosten supermarkt		
Bouwkosten supermarkt	€ 2.300.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten	€ 690.000	exclusief BTW
Totaal	**€ 2.990.000**	exclusief BTW

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten supermarkt	**€ 6.113.367**	
	€ 3.057	per m² BVO
	€ 3.218	per m² VVO

Supermarkt.

Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel

Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel		
Kaveloppervlakte	800	
Roodkavel	25%	
Infrastructuur	11%	
Water	2%	
Groen	7%	
Roodkavel oppervlakte	200	
FAR (maximaal)	0,5	
Oppervlakte BVO (m²)	100	
Vormfactor	90%	
Oppervlakte VVO (m²)	90	
Aankoopkosten grond	€ 22,32	Marktwaarde verminderd met exploitatiebijdrage 2022
Exploitatiebijdrage	€ 6,98	Exploitatiebijdrage september 2022
Totaal	**€ 29,30**	**Getaxeerde waarde inclusief exploitatiebijdrage**
Totaal 800 m²	**23.438**	
Per m² roodkavel	**117**	
Per m² BVO	**234,38**	

Bouwkosten	€ 1.150	exclusief BTW per m² BVO			
Bijkomende kosten	30%	over bouwkosten			

Grondexploitatiekosten	**Aantal**	**Eenheid**	**€ / Eenheid**	**Totaal**
Bouwrijp maken	288		€ 26,50	€ 7.632
Infrastructuur	88		€ 100,00	€ 8.800
Water	16		€ 32,00	€ 512
Groen	56		€ 16,50	€ 924
Onvoorzien	10%	%	17.868	€ 1.787
Plankosten	5%	%	19.655	€ 983
VTU	20%	%	19.655	€ 3.931
Totaal				**€ 24.569**
Totaal per m² roodkavel				€ 123
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten				**€ 48.007**
Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten per m² BVO				€ 240

Stichtingskosten winkelunit		
Bouwkosten winkelunit	€ 115.000	exclusief BTW
Bijkomende kosten	€ 34.500	exclusief BTW
Totaal	**€ 149.500**	exclusief BTW

Totale verwervingskosten + grondexploitatiekosten + stichtingskosten winkelunit	**€ 197.507**	
	€ 1.975	per m² BVO
	€ 2.195	per m² VVO

Slager, bakker, groenteboer, kledingwinkel.

24. Marktwaarde en ondertekening

De marktwaarde van het object, bekend Gronden 1e fase Oosterwold te Almere per 1 september 2022 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

Kaveltype		Waarde per m²
Standaardkavel wonen	€	117,49
Landbouwkavel wonen	€	42,92
Landschapskavel wonen	€	38,90
Standaardkavel bedrijven	€	23,96
Standaardkavel kantoren	€	22,73
Voorzieningenkavel maatschappelijk	€	22,06
Voorzieningenkavel commercieel	€	63,10
Voorzieningenkavel commercieel - supermarkt	€	164,50
Voorzieningenkavel commercieel - overige voorzieningen	€	29,30
Totaal generiek (gewogen gemiddeld)	**€**	**78,68**

Getaxeerde waarden.

Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

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 plangebied[9], is in beginsel bij ongeroerde grond sprake van een BTW vrijgestelde levering.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 14 november 2022. Handtekening taxateurs,

……

[redacted] MRICS RT REV RM
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

……

[redacted] MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

……

[redacted] MSc RT
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

[9] opgenomen in paragraaf 17, lid 4 van de Toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968

Bijlagenboek behorende bij het

TAXATIERAPPORT

Gronden 1e fase Oosterwold te Almere

Gebiedsorganisatie Oosterwold

[redacted] MSc MRICS RT RM REV
[redacted] MSc MRICS RT REV
[redacted] MSc RT

Kenmerk: 102329/DEF/1.0

Oldebroek, 14 november 2022

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

Opdrachtbevestiging

Gebiedsteam Oosterwold
Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere

E-mail info@almere.nl
www.almere.nl

BaseValue B.V.
T.a.v. [redacted]
Mulligenweg 52
8096 RB OLDEBROEK

Opdracht hertaxatie gronden eerste fase Oosterwold Almere met ordernummer 88205370

Datum
21 september 2022

Uw offerte van
5 september 2022 met kenmerk 102329/OFF/2.0

Ons kenmerk
Oosterwold/2022/15397958js

Bijlage(n)
1

Beste [redacted]

Middels deze opdrachtbrief verlenen wij u de opdracht voor de hertaxatie van de gronden in de eerste fase van Oosterwold conform uw offerte van 5 september 2022 met kenmerk 102329/OFF/2.0. De hertaxatie omvat de waardering van de gronden (in huidige staat) in de eerste fase van het gebied Oosterwold in Almere.

In afwijking van de eerste offerte en in overeenstemming met de afspraken per mail (22 juli respectievelijk 25 juli tussen [redacted] en [redacted] zie bijlage 1) herbevestigen wij dat het onderdeel 'waardering sociale woonkavel' wordt vervangen door een notitie met een expert opinion over 3 gevraagde onderwerpen:

- Ingangsdatum anders dan 1 januari, bijvoorbeeld feb/mrt/apr; zijn de verkopen in het begin van 2023 dan nog marktconform? Welke aandachtspunten komen hierbij kijken?
- Is het 'mandje' (het gewogen vastgoedprogramma) nog actueel?
- Hoe verhoudt ons kaveltype 'commerciële voorziening' zich tot woonzorginitiatieven & het bestemmingsplan?

Kosten en oplevering van de opdracht
De opdracht wordt uitgevoerd voor een vast bedrag van € 17.500,00 excl. BTW. Eind oktober 2022 wordt het volledige concept taxatierapport aangeleverd.

Indienen van de factuur
U wordt verzocht de factuur in te dienen bij de gemeente Almere, t.a.v. Crediteurenadministratie, Postbus 200, 1300 AE Almere met vermelding van ordernummer 88205370. U kunt de factuur ook per e-mail indienen via crediteuren@almere.nl.

Wij benadrukken dat de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Almere van toepassing zijn en dat uw voorwaarden nadrukkelijk van de hand wordt gewezen. Deze voorwaarden kunt u lezen op www.almere.nl/inkoopvoorwaarden onder 'ondernemen en aanbestedingen'.

Wij rekenen op een correcte uitvoering van de opdracht en een prettige samenwerking.

Met hartelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Almere,
Namens hen,

[redacted]
Duo Gebiedsregisseur Oosterwold

Aan

Gebiedsorganisatie Oosterwold
T.a.v. [redacted]
Postbus 200
1300 AE ALMERE

Per e-mail: [redacted]

Kenmerk: 102329/OFF/2.0

Contactpersoon: [redacted]
MSc MRICS RT REV
E-mail: e.vlaming@basevalue.nl
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: [redacted]

Datum: 5 september 2022

Offerte: **Hertaxatie gronden eerste fase Oosterwold Almere**

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens ons gesprek op 20 juni 2022, 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 zaken voor u te taxeren.

Het project Oosterwold

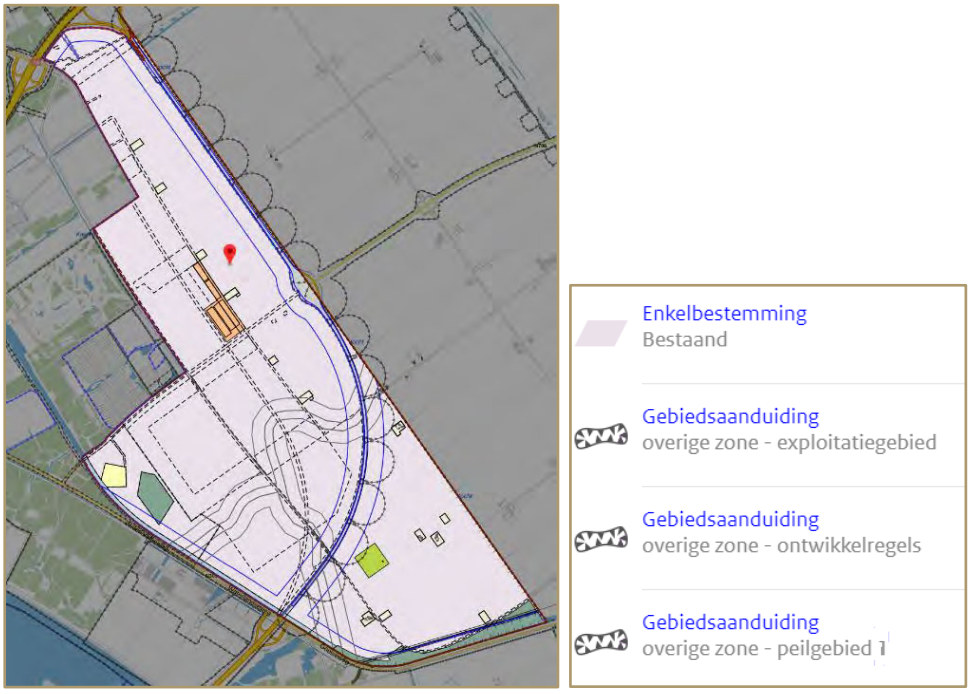
Oosterwold ligt in het landelijke gebied van de gemeenten Almere en Zeewolde, ten zuidoosten van Almere. Het gebied omvat een oppervlakte van circa 4.300 hectare. De Rijksweg A27 loopt door het gebied heen. In Oosterwold is ruimte voor 15.000 nieuwe woningen en vele bedrijven en voorzieningen, terwijl 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.



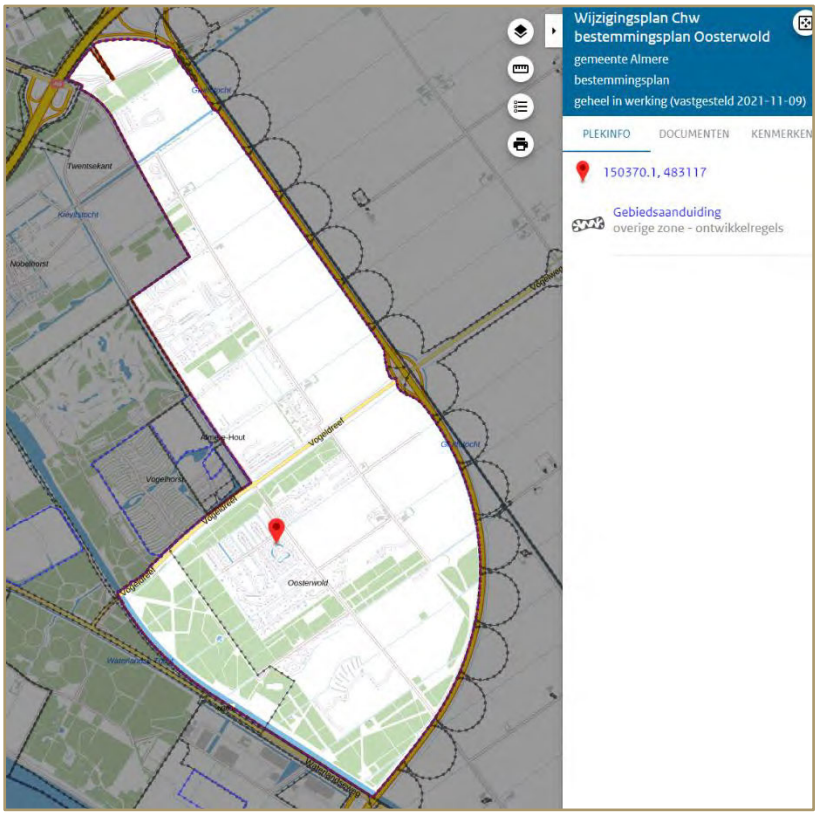
Plangebied Oosterwold

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. Op 9 november 2021 is ‘Wijzigingsplan Chw Bestemmingsplan Oosterwold’ vastgesteld (geheel in werking).



Chw bestemmingsplan ontwerp, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De begrenzing van het plangebied is fase 1 van de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Het betreft het Almeerse deel van Oosterwold, waarbij de ontwikkelregels (artikel 13) zijn opgenomen voor fase 1 van Oosterwold (het gedeelte ten westen van de rijksweg A27). Het gedeelte van het plangebied waar de ontwikkelregels niet van toepassing zijn (de rijksweg A27 en het gebied ten westen/oosten van de rijksweg), is geen onderdeel van het plangebied van het wijzigingsplan. In dit gebied voorziet het wijzigingsplan niet in wijzigingen.



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 (Fakton Valuation)
- 1 september 2018 (rapport van 5 februari 2019 met kenmerk 100532/DEF/1.0)
- 1 september 2019 (rapport van 13 december 2019 met kenmerk 100907/DEF/1.0)
- 1 september 2020 (rapport van 24 september 2020 met kenmerk 101221/DEF/1.0)
- 1 september 2021 (rapport van 30 november 2021 met kenmerk 101763/DEF/1.0)

U vraagt ons om een offerte uit te brengen voor een hertaxatie van de gronden Oosterwold met waardepeildatum 1 september 2022.

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 taxateurs;
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 taxatie wordt uitgevoerd door:

[redacted] 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: [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;
- 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 – Grootzakelijk 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), Nederlandse versie 31 januari 2022. 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 Institution of Chatered 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	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	[redacted]

Andere beoogde gebruiker	
Bedrijfsnaam	Rijksvastgoedbedrijf
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	088 – 115 8053 [redacted]
E-mailadres	[redacted]

Andere beoogde gebruiker	
Bedrijfsnaam	Gemeente Almere
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	14 036
E-mailadres	[redacted]

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted] / 085 – 40 00 171
E-mailadres	[redacted]

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.

Eerdere betrokkenheid

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] (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] MRICS RT RM REV en [redacted] MSc MRICS RT REV de gronden in opdracht van de gebiedsorganisatie Oosterwold in 2019, 2020 en 2021. 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.
- 30 november 2021 met kenmerk 101763/DEF/1.0, waardepeildatum 1 september 2021.

Leyten & Van der linde was ook bij deze taxatie betrokken voor het taxeren van de agrarische waarde van de gronden.

Onderwerp van de taxatie

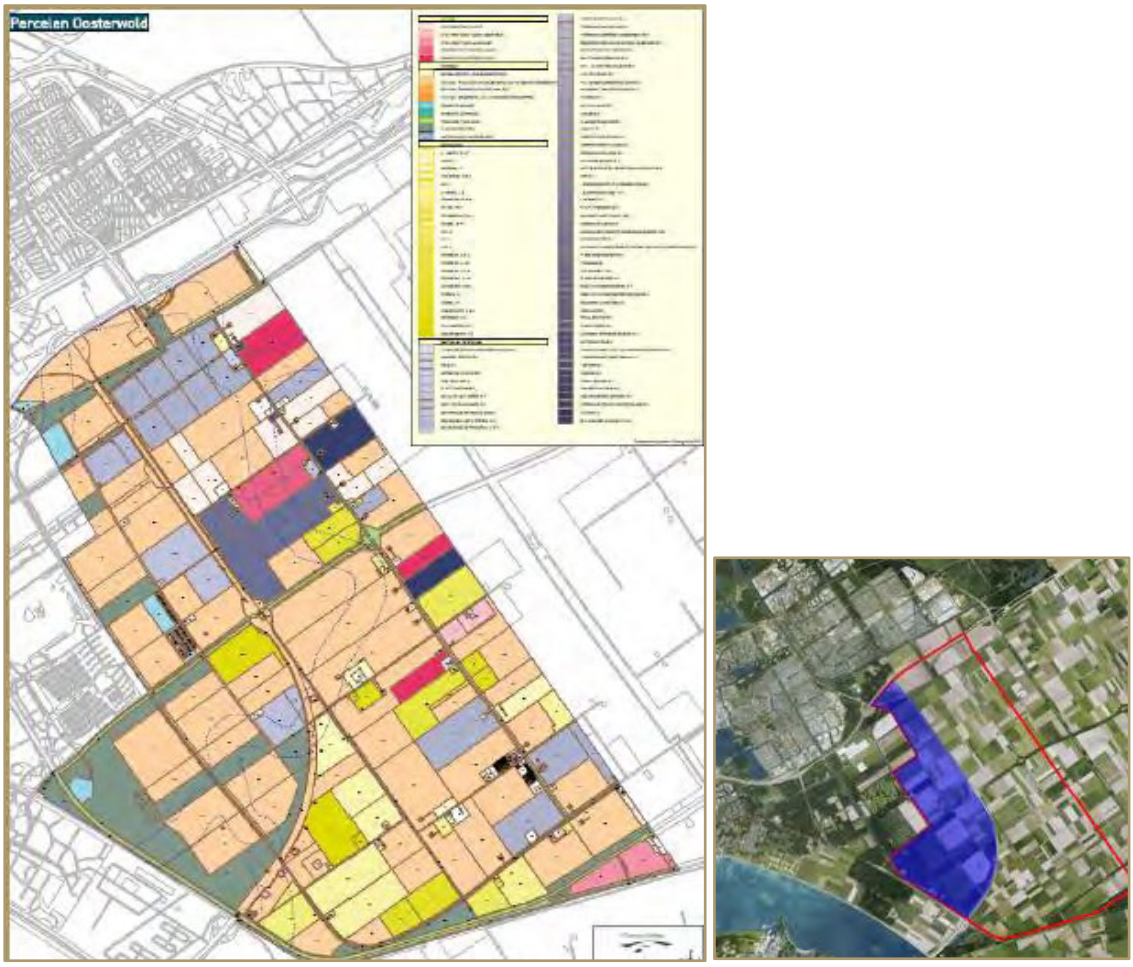
Deze taxatie omvat de waardering van de gronden (in huidige staat) in de eerste fase van het gebied ‘Oosterwold’, gemeente Almere.

Straatnaam	Goudplevierweg, Kievitsweg, Paradijsvogelweg, 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, Voorsteenhof, 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 geen deel uit van het getaxeerde.

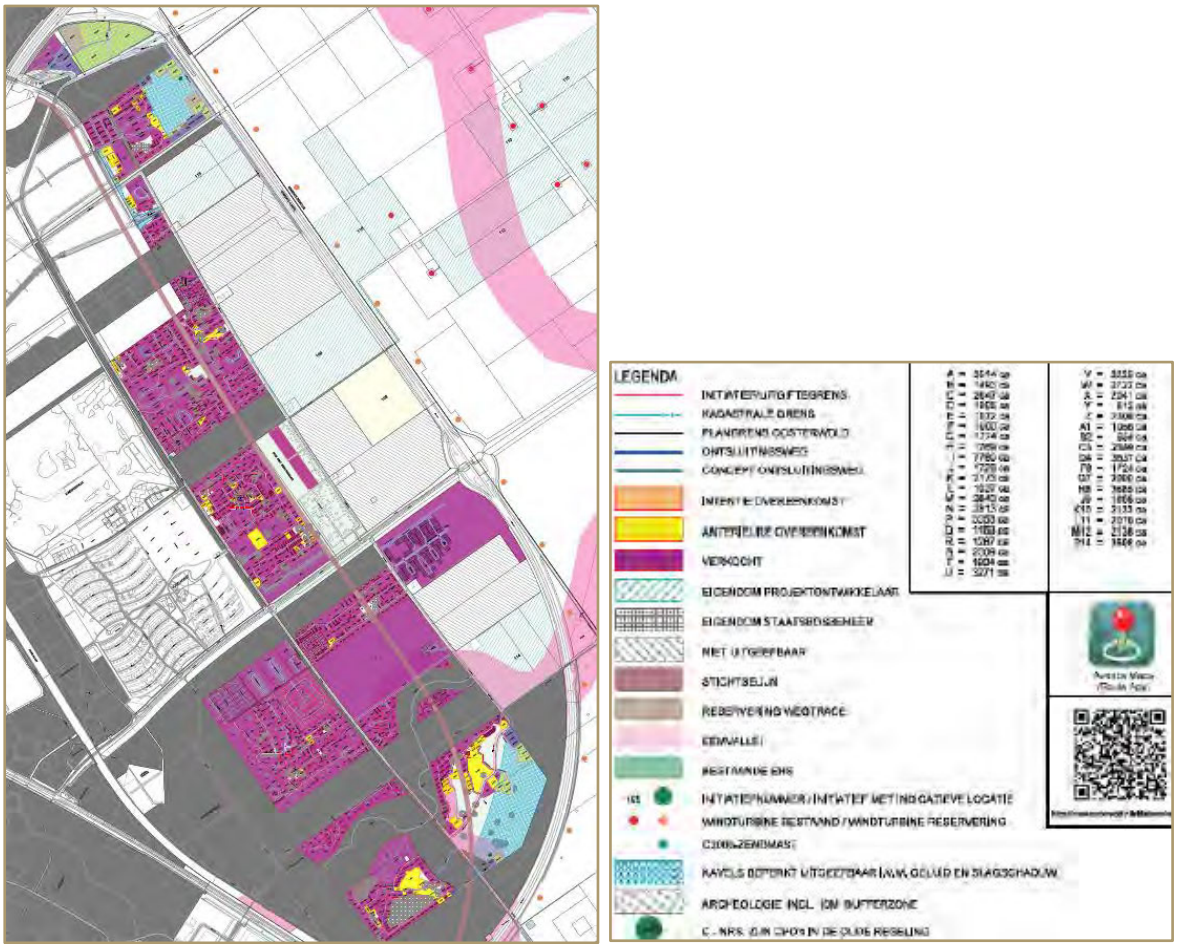
Kadastrale informatie

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, Staatbosbeheer, 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.



Overzicht eigendommen, bron: Gebiedsorganisatie Oosterwold (links), eigen materiaal (rechts)

Het figuur hierna toont de initiatieven die per 13 juni 2022 in Oosterwold bekend zijn. De gronden met een paarse kleur zijn reeds verkocht. Voor de gronden die met een gele kleur zijn aangeduid is een anterieure overeenkomst gesloten en voor de gronden die met een oranje kleur zijn aangeduid geldt dat een intentieovereenkomst is gesloten.



Initiatievenkaart 13 juni 2022, 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	Ontwikkelingsgebied Oosterwold
Bijzonderheden	Ontwikkelregels Oosterwold op grond van het “Chw bestemmingsplan Oosterwold”, ontwerp “chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e deel herziening”, d.d. 02-07-2021 en wijzigingsplan Chw bestemmingsplan Oosterwold d.d. 09-11-2021.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de marktwaarde.

Marktwaarde zoals gedefinieerd in RICS Red Book 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 2022.

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 (indien wijzigingen t.o.v. voorgaande jaren)	Opdrachtgever
Beschikbaarheid en uitgifte gronden (ha)	Opdrachtgever
Door RVB ten behoeve van de pilot ter beschikking gestelde pachtgronden	Opdrachtgever
Nota Grondprijsbeleid 2022 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 anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

[1] Gebaseerd op RICS Red Book januari 2022 (Nederlandse vertaling).

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 uitfaseren, 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 ‘marktwaarde’ (na aftrek van de exploitatiebijdrage) wordt daarmee afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- De verharding c.q. infrastructuur 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 c.q. verharding te realiseren. In de taxatie gaan wij er vanuit dat de verharding niet op de roodkavel wordt gerealiseerd. Voor de gronden waarop verharding c.q. infrastructuur 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 kaveltype 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 verschillende segmenten. 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.

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 onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.

Conformiteit met IVS en NRVT

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 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2022 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 taxateurs;
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 2022 ter hand nemen. Wanneer alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij eind oktober 2022 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 vergoeding van [redacted] **exclusief BTW en doch inclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

De kosten voor 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 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.

Wij ontvangen graag uw factuurgegevens (NAW gegevens en e-mailadres).

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

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 of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.

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. juni 2021.

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 worden vermeld. De beroepsverenigingen NRVT, 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 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

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 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.
Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.

Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 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.

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.

[redacted]
Directeur

Voor akkoord d.d. ……
Gebiedsorganisatie Oosterwold

[redacted]

Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 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 gebruik(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 geoffreerde 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 exoneratie

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:

a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
b. 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.

15.4 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, uitlatingen 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 ommegaande 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 [redacted] 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.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.
Zij is bereikbaar via w.vdheuvel@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 zake die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

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 transactieprijzen 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 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;
- 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 gestandaardaardiseerde energieklasse 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 0,5m²en 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


1 sep. 2022 07:24:48


1 sep. 2022 07:25:49

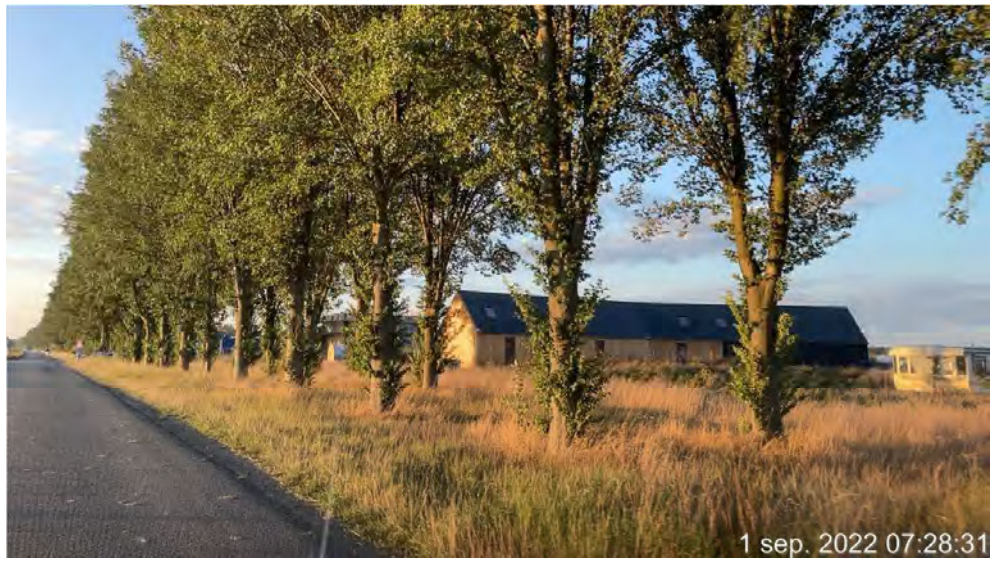

1 sep. 2022 07:50:44


1 sep. 2022 07:25:17


1 sep. 2022 07:28:12


1 sep. 2022 07:28:38


1 sep. 2022 07:27:04


1 sep. 2022 07:28:31


1 sep. 2022 07:29:19


1 sep. 2022 07:34:09


1 sep. 2022 07:28:41


1 sep. 2022 07:29:34


1 sep. 2022 07:34:30


1 sep. 2022 07:37:43


1 sep. 2022 07:34:22


1 sep. 2022 07:35:00


1 sep. 2022 07:37:59


1 sep. 2022 07:39:08


1 sep. 2022 07:37:48


1 sep. 2022 07:38:37


1 sep. 2022 07:40:40


1 sep. 2022 07:41:14


1 sep. 2022 07:40:12


1 sep. 2022 07:40:52


1 sep. 2022 07:43:38


1 sep. 2022 07:44:27


1 sep. 2022 07:42:14


1 sep. 2022 07:44:05


1 sep. 2022 07:44:54


1 sep. 2022 07:46:20


1 sep. 2022 07:44:38


1 sep. 2022 07:45:17


1 sep. 2022 07:49:37


1 sep. 2022 07:49:57


1 sep. 2022 07:49:14


1 sep. 2022 07:49:46


1 sep. 2022 07:50:34

Taxatierapport Leyten & Van der Linde

LEYTEN & VAN DER LINDE
RENTMEESTER EN MAKELAARDIJ

De Oude IJssel 11 A
8253 PV Dronten
T 0321 – 388 790
info@leyten-vdlinde.nl
www.leyten-vdlinde.nl

Taxatierapport

Afgeleid van het NVM model Landelijk en Agrarisch Vastgoed, versie 2018



Plangebied Oosterwold

Object:	**Rijks – Almere gronden Oosterwold**
Waardepeildatum:	**1 september 2022**
Taxateur:	**W.L.T.M. de Bekker**

Samenvatting taxatierapport

Naam opdrachtgever:	BaseValue B.V.
Contactpersoon:	[redacted]
Waardepeildatum:	1 september 2022
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 € 175.000,- per hectare (Kosten Koper)**
Zegge:	**Éénhonderd vijfenzeventigduizend 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
H. Conceptrapportage 18
I. Overige mededelingen 18
J. Bijlagen 19

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	BaseValue B.V.
Contactpersoon	[redacted]
Adres opdrachtgever:	Mulligenweg 52 te (8096 RB) Oldebroek
Opdracht mede verstrekt door:	Niet van toepassing

Taxateur

Naam taxateur:	[redacted]
Werkzaam bij en handelend namens:	Leyten & Van der Linde, Rentmeester en Makelaardij B.V. De Oude IJssel 11A 8253 PV Dronten
Lid van beroeps- of brancheverenging:	NVM
Lidnummer:	[redacted]
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT635603018
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 31 mei 2026
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:	22 juli 2022
Datum opname en inspectie:	Taxateur heeft de onroerende zaak op **2 september 2022** 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 2022
Datum concept taxatierapport:	19 september 2022
Datum taxatierapport:	17 oktober 2022

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. De gronden hebben een oppervlakte van ca. 144,1 ha.
Adres:	Wulpweg, Kievitsweg, Ibisweg, Paradijsvogel, Tureluurweg, Kluutweg, Gruttoweg, Vogelweg en Houtsnipperpad. Postcode 1349 en 3897
Type object:	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 € 175.000 per hectare (kosten koper)** **één honderd vijfenzeventigduizend 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 privaat- 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:	Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	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.
Taxateur hanteert het normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch Vastgoed:	☑ 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, 2020 en 2021 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 Regelement 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 invloedsfeer 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 schatting van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit, de oorlog in Oekraïne 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 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** *(conform opgave van augustus 2022)*

Gemeente	Secties	Nummer	Grootte	Zakelijk recht
Almere	A en C	Niet bekend bij taxateur		eigendom
Totaal (volgens opgave)			**Ca. 144,10 ha**	

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 bezwaringen 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

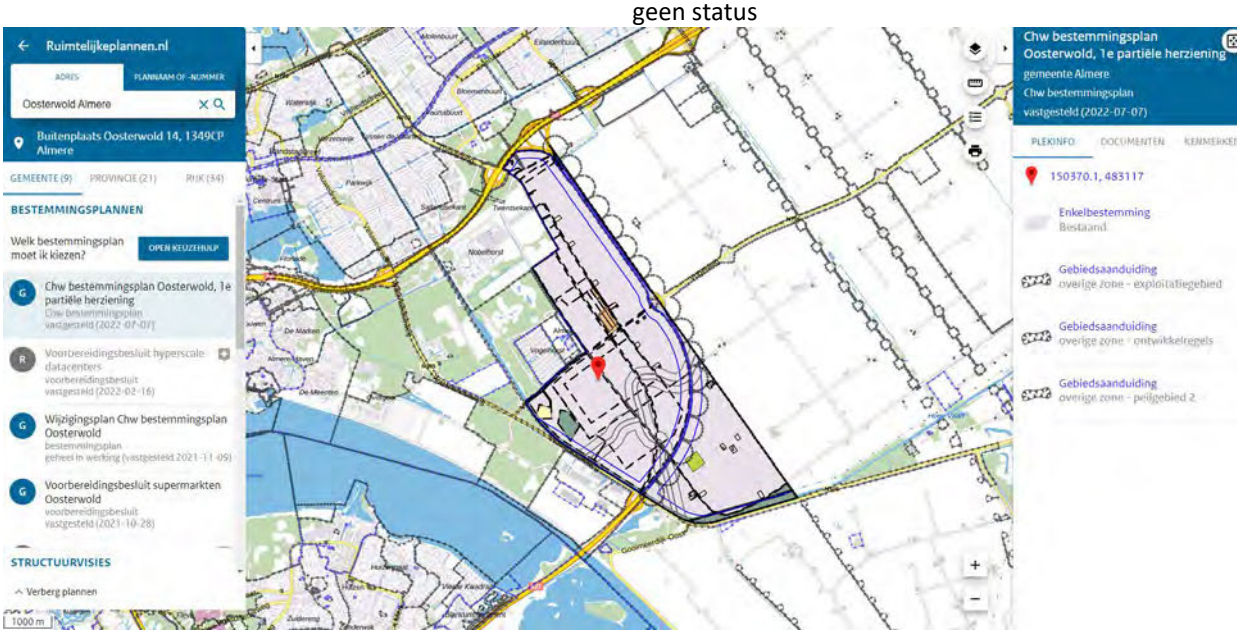
Door taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☐ 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, 1e partiële herziening. Onherroepelijk vastgesteld d.d. 7 juli 2022. Ontwerp bestemmingsplan heeft formeel geen status



Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan
- Plannaam	Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening
- Planstatus	Onherroepelijk
- Vaststellingsdatum	7 juli 2022
- Naam overheid	Gemeente Almere
- IMRO versie	NL.IMRO.0034.0P5alg03-vg01

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 verkoop belemmerende bepalingen. Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
- Toekomstige planologische ontwikkelingen: Plangebied Oosterwold en Eemvallei (*Oostzijde A 27 valt er nu buiten*), maar deze zijn buiten de waardering gehouden, conform de taxatieopdracht: agrarische gronden en geen rekening houdende met de impact van de lokale ontwikkelingen.

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 aanname 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 waargenomen	☐ 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, eerste partiële herziening. *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 2022 heerst nog steeds, wellicht nog meer dan de voorgaande jaren het geval was, 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:	De waardering is exclusief betalingsrechten.
2. Productierechten:	Buiten beschouwing gelaten in deze taxatie.
3. Overige rechten:	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 waarderingsmethodiek is gekozen, omdat:	Comparatief is een betrouwbare en goede methode mits voldoende vergelijkingstransacties aanwezig zijn. Er zijn in Zuidelijk Flevoland niet veel referenties voorhanden, maar de vraag is vele malen groter dan het aanbod. De getaxeerde waarde is iets lager aangehouden tov de referenties vanwege het geringe aantal transacties.
b. Indien van toepassing	
Datum eerdere taxatie indien van toepassing	Voorgaande jaren heeft taxateur dezelfde onroerende zaken getaxeerd.
Waardepeildatum voorgaande(*laatste*) taxatie	1 september 2021
Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie	€ 150.000 p/ha
Zegge	éénhonderd vijftig 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	€ 25.000 p/ha
Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%	Meer dan 5 % (ca 16,5 %)
Dit verschil is ontstaan door	Waardestijging van de cultuurgronden door marktontwikkeling: veel vraag – weinig aanbod.

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 enorme waardestijging van de grond.
b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)	Niet van toepassing.
c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m², 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	Oppervlakte
31-03-2022	Priempad	Zeewolde	€ 180.000,-	17.50.00 ha.
28-03-2022	Bloesemlaan	Zeewolde	€ 180.000,-	14.26.42 ha.
15-11-2022* Nog niet geleverd. Transactie op ons kantoor bekend	Oudebosweg	Dronten	€ 185.000,-	25.50.00 ha.

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- en Oostelijk Flevoland. De referentie Oudebosweg betreft een perceel Biologisch Dynamische grond (Demeter) en heeft wellicht hierdoor een iets hogere transactieprijs. Deze referenties geven aan dat de getaxeerde waarde van € 175.000,- p/ha onder het gemiddelde is wat nu voor de grond betaald wordt. Taxateur heeft in deze markt rekening gehouden met het beperkt aantal verkopen en een correctie toegepast voor “buurmans grond” zoals bij **alle drie de referentie transacties het geval was**.

Back-testing

Ondergetekende heeft in september 2018, 2019 , 2020 en 2021 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
1 september 2022	€ 175.000,- k.k. /per hectare	+ 16,5% ten opzichte van 1-9-2021

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.
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 2022 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/Rabobank januari 2022; agrimatie.nl. Bewerkt.

Na een korte opleving in de zomer zorgen de huidige coronamaatregelen voor nieuwe tegenslag in diverse food en agri sectoren. We verwachten dat coronamaatregelen tot medio 2022 de vraag vanuit de markt zal beïnvloeden. Foodservice kanalen kampen met forse vraaguitval. Dat zorgt ervoor dat toeleveranciers van deze keten, zoals vleesverwerkers, hun capaciteit terugschroeven en minder producten afnemen van de primaire agrarische sector. Ook de sterk stijgende grondstofprijzen zetten het verdienmodel van de veehouderij onder druk.

Agrarische grondmarkt
Bron: Kadaster 2^{e} kwartaal 2022; agrimatie.nl. Bewerkt.

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland kwam in het 2e kwartaal van 2022 uit op € 69.000,- per ha. Dit is een daling van 3,6% ten opzicht van het 1e kwartaal van 2022, toen bedroeg de gemiddelde grondprijs € 71.600,- per ha. De grondprijs is daarmee vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs van € 69.400,- over het 2021.

Bouwland en grasland
De gemiddelde prijs voor bouwland is in het tweede kwartaal gedaald met 4,3% naar € 78.400,- per ha. Hiermee blijft de prijs bijna gelijk aan het gemiddelde over 2021, € 78.500,- per ha. Ook is in het tweede kwartaal de gemiddelde prijs voor grasland gedaald met 1,7% naar € 63.600,- per ha. Ten opzichte van geheel 2021 is deze prijs nagenoeg gelijk gebleven.

Grondmobiliteit
In het 2e kwartaal van 2022 is er ruim 800 ha minder landbouwgrond verhandeld. In totaal ging er in dit kwartaal 7.100 ha over in andere handen, dit is 10% minder dan in hetzelfde kwartaal van 2021. Als we kijken naar de laatste vier kwartalen van 2021 Q3 t/m 2022 Q2 is er in totaal 30.500 ha grond verhandeld. Dit is 4.000 ha (12%) minder dan in dezelfde periode een jaar daarvoor.

3.4 Marktbeeld van het getaxeerde object

De marktomstandigheden voor het verkopen van dergelijke cultuurgronden zijn uitstekend. De vraag naar cultuurgrond is in Flevoland enorm gestegen. De ligging in Flevoland, gemeente Almere, is gunstig. De gronden liggen in een gebied met veel actieve landbouwers in de directe omgeving. De prijzen van de landbouw producten zijn de laatste jaren redelijk tot goed geweest. De algehele politieke situatie met betrekking tot steeds veranderende wet- en regelgeving alsmede het stikstof beleid, de Corona pandemie en de oorlog in Oekraïne drukt de markt en het sentiment in de markt. De lage rente, de ontwikkelingen omtrent de stikstof depositie en de wens tot herinvestering ingevolge van verplaatsingen door stadsuitbreiding c.q. bedrijventerreinen zorgen echter voor een positieve waarde ontwikkeling voor landbouwgronden. 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. Ook de lage rente geeft extra mogelijkheden om te financieren en beperkt het aanbod aan goede landbouwgrond.
Door de goed draaiende landelijke economie en de goede overheidsfinanciën is er weer geld beschikbaar voor natuur aankopen waardoor bedrijfsverplaatsingen zijn toegenomen (een goed voorbeeld zijn de vier bedrijven aan de Baardmeesweg te Zeewolde welke zijn aangekocht voor een mogelijk datacentrum).
Hoe dit zich gaat ontwikkelen in de nieuwe werkelijkheid van de Corona Pandemie, de ontwikkelingen omtrent Stikstof en de oorlog in Oekraïne is moeilijk te voorspellen. De steeds nadrukkelijkere regelgeving sturend op grondgebonden melkveehouderij versterkt de positie van grondgebonden bedrijven. De grote grondprijs verschillen tussen de verschillende regio's buiten Flevoland zijn en blijven aanwezig waardoor bedrijfsverplaatsingen soms ook weer worden bemoeilijkt.

H. Conceptrapportage

1.	**(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage**	Enkel tekstuele aanpassingen
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.

Datering en ondertekening

Taxateur De heer [redacted]

Plaats en datum Dronten, 17 oktober 2022

Handtekening

J. Bijlagen

I. Normblad;
II. Opdrachtbrief;
III. Gebiedsaanduiding Oosterwold
IV. Foto's van het getaxeerde object;
V. 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
Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

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

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

1.3 Bijzondere uitgangspunten en bepalingen
De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1). Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is. De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

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

1.4 Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

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

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

1.5 Fair Value

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

1.6 Transactie kosten

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

1.7 Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen 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 waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijk 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	Bestemmingplan, 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 uitpondmogelijkheden 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 duurzaamheidcategorie 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 expiratiedatum (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 instandhoudingkosten 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.

Marktwaarde 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

BASEVALUE

Aan

Leyten & Van der Linde
Rentmeester en Makelaardij B.V.
T.a.v. de heer W.L.T.M. de Bekker
Postbus 215
8250 AE DRONTEN

Kenmerk: 102329/OPDR/1.0

Contactpersoon: E. Vlaming
MSc MRICS RT REV

E-mail: [redacted]
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: [redacted]

Datum: 5 september 2022

Opdrachtbevestiging: **Hertaxatie agrarische gronden eerste fase Oosterwold**

Geachte heer De Bekker, beste Wim,

Naar aanleiding van ons verzoek per e-mail d.d. 21 juni 2022 en ons e-mailverkeer van 22 juli 2022, 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 2022, zoals hierna gedefinieerd.

Het project Oosterwold

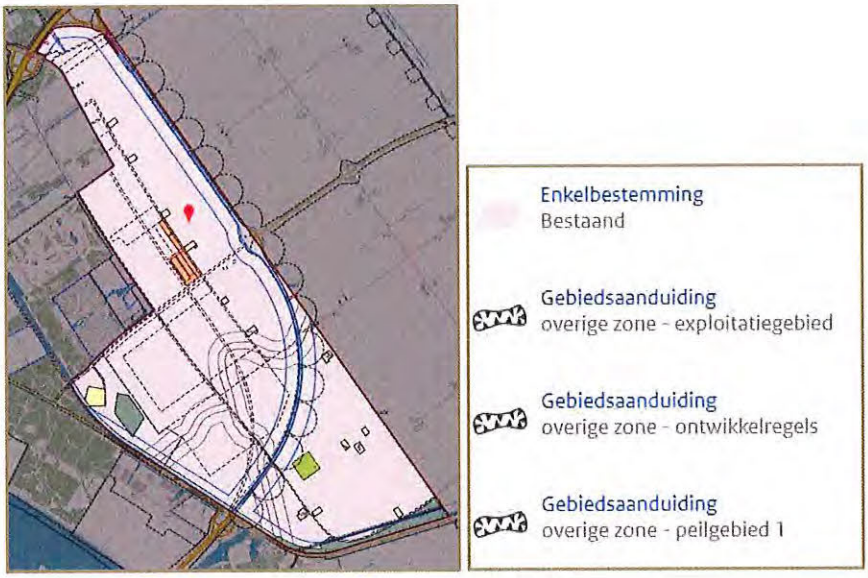
De waardering van de Rijksgronden Oosterwold heeft in het verleden plaatsgevonden, onder andere per waardepeildatum 1 september 2021. Als onderdeel van de taxaties van de Rijksgronden Oosterwold in 2015, 2018, 2019, 2020 en 2021 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van 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

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.
Op 9 november 2021 is 'Wijzigingsplan Chw Bestemmingsplan Oosterwold' vastgesteld (geheel in werking).



Chw bestemmingsplan ontwerp, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De begrenzing van het plangebied is fase 1 van de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Het betreft het Almeerse deel van Oosterwold, waarbij de ontwikkelregels (artikel 13) zijn opgenomen voor fase 1 van Oosterwold (het gedeelte ten westen van de rijksweg A27). Het gedeelte van het plangebied waar de ontwikkelregels niet van toepassing zijn (de rijksweg A27 en het gebied ten westen/oosten van de rijksweg), is geen onderdeel van het plangebied van het wijzigingsplan. In dit gebied voorziet het wijzigingsplan niet in wijzigingen.



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 W.L.T.M (Wim) de Bekker RT REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de kamers WOZ, Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT635603018. Tevens is taxateur ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-NL/VBO/20121/1.

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.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Contactpersoon	de heer E. Vlaming
Telefoonnummer	06 - 52 53 92 60 / 085 – 40 00 171
E-mailadres	e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

De beoogde gebruikers van het taxatierapport 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 en het 'wijzigingsplan 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 2022.

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 / oppervlakten	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 2022 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 **€ 1.725,- exclusief BTW**, conform uw voorstel per e-mail d.d. 21 juni 2022.

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 blijk van uw instemming met deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

E. Vlaming
Directeur

Voor akkoord d.d. 5 Sept 2022
Leyten & Van der Linde

W.L.T.M. de Bekker

III. Gebiedsaanduiding Oosterwold



IV. Foto’s van het getaxeerde object

Gruttoweg



Ibisweg





Kievitsweg



Kluutweg





Paradijsvogelweg







Tureluurweg







Vogelweg



Wulpweg





V. Plausibiliteitsverklaring

LEYTEN & VAN DER LINDE
RENTMEESTER EN MAKELAARDIJ

NVM

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:	**Leyten & Van der Linde**
Naam:	**M.W.G. van Arendonk**
Adres:	**De Oude IJssel 11A**
Woonplaats:	**DRONTEN**

Lid van NVM, sectie Landelijk & Agrarisch Vastgoed (LAV), ingeschreven in **NRVT**, onder vermelding van (registratie) nummer: **RT 394216415**

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van de percelen gelegen in het gebied "Oosterwold" te Almere, getaxeerd door W.L.T.M. de Bekker, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport met **WPD 1 september 2022** 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,

M.W.G. van Arendonk
Makelaar Taxateur NRVT (RT 394216415)

Dronten, 10 oktober 2022,

.....
(handtekening taxateur)

BASEVALUE

Aan

Leyten & Van der Linde
Rentmeester en Makelaardij B.V.
T.a.v. de heer W.L.T.M. de Bekker
Postbus 215
8250 AE DRONTEN

Kenmerk: 102329/OPDR/1.0

Contactpersoon: E. Vlaming
MSc MRICS RT REV

E-mail: [redacted]
Telefoon: 085-400 0171
Mobiel: [redacted]

Datum: 5 september 2022

Opdrachtbevestiging: **Hertaxatie agrarische gronden eerste fase Oosterwold**

Geachte heer De Bekker, beste Wim,

Naar aanleiding van ons verzoek per e-mail d.d. 21 juni 2022 en ons e-mailverkeer van 22 juli 2022, 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 2022, zoals hierna gedefinieerd.

Het project Oosterwold

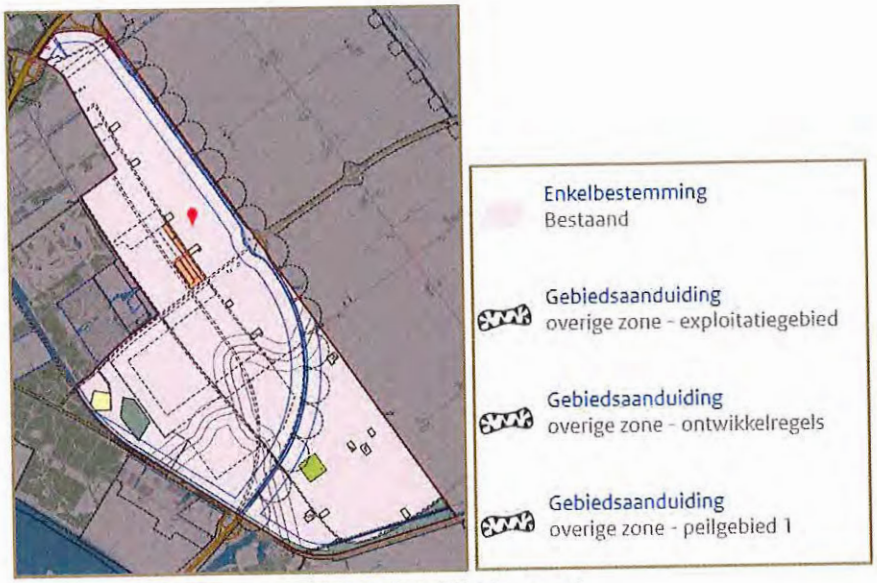
De waardering van de Rijksgronden Oosterwold heeft in het verleden plaatsgevonden, onder andere per waardepeildatum 1 september 2021. Als onderdeel van de taxaties van de Rijksgronden Oosterwold in 2015, 2018, 2019, 2020 en 2021 heeft Leyten & Van der Linde Rentmeester en Makelaardij B.V. de waarde van 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

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.
Op 9 november 2021 is 'Wijzigingsplan Chw Bestemmingsplan Oosterwold' vastgesteld (geheel in werking).



Chw bestemmingsplan ontwerp, bron: ruimtelijkeplannen.nl

De begrenzing van het plangebied is fase 1 van de gebiedsontwikkeling Oosterwold. Het betreft het Almeerse deel van Oosterwold, waarbij de ontwikkelregels (artikel 13) zijn opgenomen voor fase 1 van Oosterwold (het gedeelte ten westen van de rijksweg A27). Het gedeelte van het plangebied waar de ontwikkelregels niet van toepassing zijn (de rijksweg A27 en het gebied ten westen/oosten van de rijksweg), is geen onderdeel van het plangebied van het wijzigingsplan. In dit gebied voorziet het wijzigingsplan niet in wijzigingen.



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 W.L.T.M (Wim) de Bekker RT REV, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de kamers WOZ, Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT635603018. Tevens is taxateur ingeschreven in het Europees register van TEGoVA onder nummer REV-NL/VBO/20121/1.

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.

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Contactpersoon	de heer E. Vlaming
Telefoonnummer	[redacted] / 085 – 40 00 171
E-mailadres	[redacted] l / info@basevalue.nl

De beoogde gebruikers van het taxatierapport 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 en het 'wijzigingsplan 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 2022.

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 / oppervlakten	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 2022 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 **€ 1.725,- exclusief BTW**, conform uw voorstel per e-mail d.d. 21 juni 2022.

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 blijk van uw instemming met deze opdrachtbevestiging verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

E. Vlaming
Directeur

Voor akkoord d.d. 5 Sept 2022
Leyten & Van der Linde

W.L.T.M. de Bekker

Ontvangen informatie



De combinatie van deze kaart met navigatie-apps geeft een indicatief resultaat!

BIJLAGE SOK

Rijksvastgoedbedrijf

Bron: GISA
Bron: GISA
Bron: GISA - notarieel getransporteerd

Bron: GISA
Bron: GISA
Bron: GISA - notarieel getransporteerd

niet meegenomen: gesloten IO's en AO's

*Voorzieningen**
Commerciele voorzieningen incl. supermarkt,

Bron:
Bron uitgifte m2: GISA - Notarieel getransport
Exclusief reeds in de pijplijn IO's en AO's

Uitgifte inclusief 2017: RVB gronden - landsch
Uitgifte inclusief 2017: Almere gronden - de w
De gecombineerde kavels zijn in deze tabel ge

stand per 31 augustus 2022

	Totaal	Wonen
	100%	53%
1A	**493,5**	261,6
RVB gronden uitgifte t/m 31-12-2021 gecorrigeerd *	**366,1**	248,6
RVB gronden uitgifte t/m 31-08-2022 gecorrigeerd *	**10,6**	7,5
RVB gronden totaal uitgifte t/m 31-08-2022	**376,7**	256,1
Almere gronden uitgifte t/m 31-12-2021 gecorrigeerd *	**10,5**	6,7
Almere gronden uitgifte t/m 31-08-2022 gecorrigeerd *	**0,2**	0,2
Almere gronden totaal uitgifte t/m 31-08-2022	**10,7**	6,9
subtotaal nog beschikbaar per 1 september 2022	**106,1**	*-1,4*
	0,0	0,0
1B (2023)	**38,0**	20,1
Beschikbaar (2023)	**144,1**	**18,7**

Maatschappelijke voorzieningen, Nutsvoorzieningen

eerd - financieel, Oosterwold periode 01-01-2022 t/m 31-08-2022 per 29-08-2022

apskavel 506.872 m2 betreft Eemvallei I096-SBB Programma Nieuwe Natuur - niet in GISA want verkoop ni
eidekavels achter de paradijsvogelweg staan gerubriceerd onder landbouwkavel - niet in GISA, telt wel mee
splitst en gerubriceerd onder de betreffende kaveltypes.

Standaardkavel 73%			Landbouwkavel	Landschapskavel
Bedrijven	Kantoren	Voorzieningen*		
15%	2%	3%	10%	17%
74,0	9,9	14,8	49,4	83,9
5,8	0,0	9,3	47,9	54,5
1,5	0,0	2,0	-0,9	0,5
7,3	0,0	11,2	47,1	55,0
0,0	0,0	0,0	3,8	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	3,8	0,0
66,7	*9,9*	*3,6*	*-1,5*	*28,9*
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5,7	0,8	1,1	3,8	6,5
72,4	**10,6**	**4,7**	**2,3**	**35,4**

et via gemeente Almere. Telt wel mee in beschikbaarheid kavels.
in beschikbaarheid kavels.

percentages uit SOK
Uit Allonge samenwerkingsovereenkomst Grondoverdracht Rijksgronden, december 2016

** = gecorrigeerd voor m2 ontsluitingswegen, niet meenemen anders dubbel in telling*
** = gecorrigeerd voor m2 ontsluitingswegen, niet meenemen anders dubbel in telling*

** = gecorrigeerd voor m2 ontsluitingswegen, niet meenemen anders dubbel in telling*
** = gecorrigeerd voor m2 ontsluitingswegen, niet meenemen anders dubbel in telling*

0,00

BIJLAGE SOK

Rijksvastgoedbedrijf

Bron: GISA

Bron: GISA (per 11jan.2022)

~~Bron: Excel pijplijn def. 31-08-2021~~

~~Bron: Excel pijplijn def. 31-08-2021~~

~~Bron: Excel pijplijn def. 31-08-2021~~

*Voorzieningen**

Commerciele voorzieningen incl. supermarkt,

Bron:

GISA: rapport Notarieel getransporteerd Finar

Excel pijplijn def. 31-08-2021

stand per 31 december 2021

	Totaal	Wonen
	100%	53%
1A	**493,50**	261,56
uitgifte t/m 31-12-2020 gecorrigeerd *	**331,40**	221,50
uitgifte t/m 31-12-2021 gecorrigeerd *	**35,35**	28,33
totaal uitgifte t/m 31-12-2021	**366,75**	249,83
subtotaal nog beschikbaar	**126,75**	*11,73*
~~in de pijplijn (IO en AO wonen) per 01-09-2021~~	~~**14,06**~~	~~14,06~~
~~in de pijplijn (loting 75 initiatieven wonen) per 01-09-2021~~	~~**8,66**~~	~~8,66~~
~~in de pijplijn (overige kaveltypes) per 01-09-2021~~	~~**31,86**~~	~~3,35~~
	~~**54,58**~~	~~26,07~~
~~***Nog beschikbaar (01-09-2021)***~~	~~***72,18***~~	~~***14,34***~~

1B (2023)	**38**	20
Beschikbaar (2023)	**110,18**	**5,80**

Maatschappelijke voorzieningen, Nutsvoorzieningen

ıcieel Oosterwold 01-01-2021 t/m 31-12-2021 per11jan.2022

Standaardkavel 73%			Landbouwkavel	Landschapskavel
Bedrijven	Kantoren	Voorzieningen*		
15%	2%	3%	10%	17%
74,03	9,87	14,81	49,35	83,90
4,10	0,00	3,5038	47,80	54,50
1,74	0,00	5,2761	0,00	0,00
5,84	0,00	8,7799	47,80	54,50
68,18	*9,87*	*6,03*	*1,55*	*29,40*
~~15,39~~	~~0,00~~	~~12,65~~	~~0,00~~	~~0,46~~
~~15,39~~	~~0,00~~	~~12,65~~	~~0,00~~	~~0,46~~
~~***52,79***~~	~~***9,87***~~	~~***-6,62***~~	~~***1,55***~~	~~***28,93***~~
6	1	1	4	6
58,49	**10,63**	**-5,48**	**5,35**	**35,39**

percentages uit SOK

** = gecorrigeerd voor m2 ontsluitingswegen, niet meenemen anders dubbel in telling*