

Taxatie gronden Oosterwold

Ter onderbouwing van uitgifteprijsen 2024

15 januari 2024



Kenmerk 




Opdrachtgever: Gebiedsteam Oosterwold

Contactpersoon: 

Datum opdracht: Rotterdam, 26/10/2023

Datum publicatie: Rotterdam, 15/1/2024

Hoofdtaxateur 1: de heer , ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer .

Hoofdtaxateur 2: de heer  Registered Valuer onder nummer  en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer .

Consultant(s): 

Kwalificaties taxateur

- De taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. 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.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- Deze taxatie is onafhankelijk en objectief uitgevoerd.
- De taxateur treedt op als extern taxateur.
- Fakton Valuation verklaart geen andere belangen te hebben dan de objectieve waardering van dit object en verklaart niet te hebben gehandeld op een wijze die belangenverstremming teweeg kon brengen.
- Taxateur heeft geen ander financieel belang bij het getaxeerde dan de vergoeding die zij ontvangt voor het uitbrengen van deze waardering, zoals blijkt uit de inhoud van de opdrachtbrief (zie bijlage).
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse certificerings- en permanente educatievereisten van het NRVT en de RICS.

Voorwaarden

- Opdrachtbeschrijving uit door opdrachtgever ondertekende opdrachtbevestiging met opdrachtnummer [REDACTED] / kenmerk [REDACTED] d.d. 31-10-2023.
- Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021 (zie bijlage).
- RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie 2022 Nederlandse vertaling.
- RICS Rules of Conduct versie 2 februari 2022.
- NRVT-taxatiereglementen en praktijkhandreikingen 2021.

Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in het rapport genoemde opdrachtgever en het beschreven doel.
- Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.
- Fakton Valuation neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor het gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation.
- 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 en ook het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken, voordat het wordt verspreid.
- Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

Taxatie onzekerheid

- Met taxatieonzekerheid wordt bedoeld op de waarschijnlijkheid dat een getaxeerde waarde afwijkt van de prijs die onder dezelfde omstandigheden als verondersteld in de taxatie in een feitelijke transactie op de waardepeildatum tot stand komt.
- Een taxatie is geen feit, maar een opinie over de meest waarschijnlijke uitkomst van een reeks mogelijke uitkomsten gebaseerd op uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
- De mate van zekerheid die aan een uitkomst van een taxatie gegeven kan worden, hangt af van de mate van subjectiviteit die aan de taxatie ten grondslag ligt. De mate van subjectiviteit wordt bepaald door onder andere:
 - Kenmerken van het object (courant/incourant etc.)
 - Informatievoorziening door opdrachtgever
 - Beschikbare marktinformatie
 - Marktcondities op de waardepeildatum
- In 'Taxatieleer vastgoed 1 van Van Arnhem en Berkhout staat een onderzoek uit 2010 waaruit bleek dat de transactieprijs van hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten gemiddeld 5% hoger lag dan de gemiddelde taxatiewaarde. 80% van de gerealiseerde verkoopprijzen lag +/- 20% af van de taxatiewaarde, 75% lag binnen een range van +/-15% en ongeveer 65% lag binnen een bandbreedte van +/-10%.
- MSCI/RICS concludeerden in 2022 dat de gemiddelde afwijking tussen taxatiewaarden en verkoopwaarden in Nederland in de periode 2012/2021 ongeveer 11% bedroeg. Ook hier lag een database met overwegend courant onroerend goed aan ten grondslag.
- Bij incourant vastgoed is per definitie een hogere mate van subjectiviteit aanwezig in de waardering, wat leidt tot een grotere taxatie onzekerheid. Een afwijking van +/- 25% geldt hierbij als richtlijn.
- Opdrachtgever wordt erop gewezen dat de getaxeerde waarde in het licht van de onvermijdelijke taxatie onzekerheid moet worden geïnterpreteerd. Ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de taxatie.

Inhoud

1. Inleiding: zelfontwikkelkavels Oosterwold.....	6
1.1. Rijksvastgoedbedrijf en gemeente willen grond verkopen aan zelfbouwers die ook het kavel ontwikkelen	6
1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten.....	6
1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde	6
1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking	6
1.2.3. Waardepeildatum: 13-12-2023 (bezoekingsdatum)	7
1.3. Methodiek: residuele (grond)waarde methode en vergelijkingsmethode	7
2. Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten normkavels	11
2.1. Waardemutatie ten opzichte van conceptrapport: <i>voornaamste wijzigingen bij bedrijfsfuncties</i>	12
2.2. Kwalitatieve reflectie: SWOT	12
3. Object: bouw kavels deelgebied 1A en 1B van ontwikkeling Oosterwold.....	13
3.1. Huidige staat: agrarische gronden met bouwbestemming	14
3.1.1. Geen monumentale status, Rijksmonument of Beschermd stadsgezicht	14
3.1.2. Bodemgesteldheid 'geschikt voor beoogde gebruik'	14
3.1.3. Archeologische waarde geen belemmering voor gebruik bouw kavels	15
3.2. Beoogde aanwending: zelfontwikkelingsgebied	15
3.2.1. Zelfontwikkelkavels waarbij koper zelf ook het bouw- en woonrijpmaken realiseert	15
3.2.2. Drie kaveltypes en een variatie in functie binnen de standaardkavel wonen, bedrijf, maatschappelijke- of commerciële voorziening	15
3.2.3. Normtypen: mogelijke invullingen binnen de kaders van Oosterwold	18
3.3. Omgeving: landelijk, bosrijk en in ontwikkeling	19
3.4. Bestemmingsplan: gebruik wonen, bedrijf, maatschappelijke- of commerciële voorziening past binnen kaders vigerende bestemmingsplan	20
3.4.1. Vigerend bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Oosterwold, onherroepelijk op 29 september 2016 en 1e partiele herziening, vastgesteld op 7 juli 2022.....	21
3.4.2. Ontwikkelregels kavelsamenstelling en -indeling	22
3.4.3. Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, onherroepelijk vastgesteld op 6 februari 2020	25
3.4.4. Inpassingsplan Wind Park Zeewolde, onherroepelijk vastgesteld op 19 december 2018	25
3.4.5. Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold	26
3.5. Getaxeerde in eigendom van RVB en gemeente Almere	27
3.5.1. Wet voorkeursrecht gemeenten niet van kracht.....	27
3.5.2. Geen belemmering door kwalitatieve verplichtingen etc.	28
3.6. Specifieke uitgiftewijze van kavels in Oosterwold.....	28
4. Residuele waarde standaardkavel: ca. € 168,- VON per m² kavel voor wonen, € 27,- tot € 36,- excl. BTW voor niet-wonen	29
4.1. Residuele waarde wonen standaardkavel: gemiddeld € 168 VON per m ² kavel.....	30
4.1.1. Normtypen wonen standaardkavel: vijf normtypen afgeleid van transacties	31
4.1.2. VON-prijzen koopwoningen standaardkavel: € 4.750 tot € 5.500 VON per m ² GBO	32
4.1.3. Stichtingskosten: € 2.130,- tot € 2.900,- per m ² BVO incl. BTW	39
4.1.4. Kosten bouw- en woonrijp maken: € 50,- tot € 63,- per m ² kavel incl. BTW	43



4.2. Residuele waarde kavelfunctie bedrijf: € 31,- per m ² kavel excl. BTW	47
4.2.1. Normtype bedrijfskavels: 500 m ² BVO, 4.000 m ² kavel.....	47
4.2.2. Grondwaarde bouwrijp bedrijfsfunctie: gemiddeld € 67,- per m ² kavel excl. BTW.....	47
4.2.3. Kosten bouw- en woonrijp maken bedrijf: € 36,- per m ² kavel excl. BTW	49
4.3. Residuele waarde kavelfunctie kantoor: € 27,- per m ² kavel excl. BTW	50
4.3.1. Normtype kantoor: 500 m ² BVO, 4.000 m ² kavel	51
4.3.2. Grondwaarde bouwrijp kantoor: gemiddeld € 62,- per m ² kavel excl. BTW.....	51
4.3.3. Kosten bouw- en woonrijp maken kantoor € 35,- per m ² kavel excl. BTW	53
4.4. Residuele waarde kavelfunctie maatschappelijke voorzieningen: € 31 excl. BTW per m ² kavel ...	54
4.4.1. Normtype maatschappelijke voorzieningen: 500 m ² BVO, 4.000 m ² kavel.....	55
4.4.2. Grondwaarde bouwrijp maatschappelijk: gemiddeld € 67,- per m ² kavel excl. BTW.....	55
4.4.3. Kosten bouw- en woonrijp maken maatschappelijk € 36,- per m ² kavel excl. BTW	56
4.5. Residuele waarde kavelfunctie commerciële voorzieningen: € 36,- excl. BTW per m ² kavel	58
4.5.1. Normtype commerciële voorzieningen: 500 m ² BVO, 4.000 m ² kavel	58
4.5.2. Grondwaarde bouwrijp commerciële voorzieningen: gemiddeld € 72,- per m ² kavel excl. BTW.....	59
4.5.3. Kosten bouw- en woonrijp maken commercieel € 36,- per m ² kavel excl. BTW	60
5. Residuele waarde landschapskavel: € 38,- VON per m² kavel	62
5.1. Normtypen landschapskavel: gebaseerd op grote normtypen standaardkavel.....	62
5.2. VON-prijzen koopwoningen landschapskavel: 10% hoger dan standaardkavel.....	63
5.3. Stichtingskosten: uitgangspunten gelijk aan normtypen standaardkavel.....	63
5.4. Kosten bouw- en woonrijp maken landschapskavel: € 32,- per m ² kavel	64
6. Residuele waarde landbouwkavel: € 59,- VON per m² kavel.....	66
6.1. Normtypen landbouwkavel: gebaseerd op grote normtypen standaardkavel	66
6.2. VON-prijs landbouwkavel: € 5.350,- tot € 5.500,- VON per m ² GBO voor woning inclusief omliggend terrein	67
6.3. Stichtingskosten: uitgangspunten gelijk aan normtypen standaardkavel.....	68
6.4. Kosten bouw- en woonrijp maken landbouwkavel: € 19,- per m ² kavel	68

Bijlagenboek

1. Offerte
2. Inkooporder
3. Algemene voorwaarden Fakton juni 2021
4. Taxatiemethodieken
5. Onderbouwing bouwkosten, FEKTS Tool
6. Rekenbladen



1. Inleiding: zelfontwikkelkavels Oosterwold

1.1. Rijksvastgoedbedrijf en gemeente willen grond verkopen aan zelfbouwers die ook het kavel ontwikkelen

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) en de gemeente Almere zijn voornemens gronden in Oosterwold onder specifieke condities te verkopen aan zelfbouwers die ook de kavels zelf ontwikkelen. Daarom willen het RVB en de gemeente Almere een volledige taxatie van het volledig eigendom laten uitvoeren, in verband met een beoogde transactie.

1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

Wat is de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten van het volledig eigendom van de (ruwe) bouwgronden (zonder rekening te houden met een eventuele exploitatiebijdrage) die RVB en de gemeente Almere als zelfontwikkelkavels gaat uitgeven binnen de gebiedsontwikkeling Oosterwold deelgebied 1A en 1B.

Aangezien partijen de intentie hebben een transactie van onderhavig object plaats te laten vinden onder de condities inclusief de bijzondere uitgangspunten wordt de marktwaarde zonder toepassing van de bijzondere uitgangspunten niet relevant geacht door partijen. De opdrachtgever heeft dit bevestigd door middel van ondertekening van de offerte.

1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde

We gaan in deze taxatie uit van de marktwaarde die is gebaseerd op International Valuation Standard 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standaard 2022.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 30.1 is:

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

1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking

Omdat u het object verkoopt onder specifieke condities die de waarde beïnvloeden, vindt de taxatie plaats met diverse bijzondere uitgangspunten. Vanwege het doel waarvoor opdrachtgever de taxatie wil gebruiken, zijn deze verdedigbaar. De bijzondere uitgangspunten zijn na opdrachtverstrekking gewijzigd: enkele omschrijvingen van bijzondere uitgangspunten zijn aangescherpt en enkele onderdelen van de specifieke uitgiftewijze van de gemeente en RVB die duidelijk zijn geworden na opdrachtverstrekking hebben geleid tot aanvullingen op de bijzondere uitgangspunten.

Op de waardepeildatum gelden de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Gemeente en RVB geven individuele kavels uit aan zelfbouwers en de zelfbouwers kunnen deze bouw kavels onder specifieke voorwaarden ontwikkelen, gebruiken en bebouwen. De kavels verschillen in omvang, ligging en gebruiksmogelijkheden en voor alle representatieve normkavels bepalen we een grondwaarde die een afspiegeling is van deze specifieke kenmerken.
- Een deel van de type kavels dat door gemeente en RVB kan worden uitgegeven is niet te vatten in een representatieve normkavel, omdat de gebruiksmogelijkheden en beperkingen per taxatiedatum onvoldoende in te schatten zijn om een betrouwbare grondwaarde te bepalen. Kavels waarbij archeologie en/of de aanwezigheid van windmolens de gebruiksmogelijkheden van de kavel negatief beïnvloeden geen onderdeel van het getaxeerde. Ook de niet-woonfuncties van de landschap- en landbouwkavels valt expliciet buiten deze taxatie. De grondwaarde van deze specifieke kavels door middel van maatwerk bepaald bij uitgifte.



- In de uitgifte beperken de gemeente en het RVB de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning. De gemeente en het RVB overwegen om woon-werkkavels uit te geven waarbij de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk is. De exacte uitgiftevoorwaarden worden nog vormgegeven en dit kaveltypen valt daarom buiten de taxatie. In de waardering wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning.
- De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat er geen sprake is van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Indien hiervan sprake is wordt dit in principe verwijderd door RVB en Gemeente voordat de verkoop aan de particulier plaatsvindt. In de gevallen dat er wel sprake is van de uitgifte van een kavel waarbij sprake is van bodemverontreiniging of asbesthoudend materiaal dan valt het perceel onder 'maatwerk' en vormt daarmee dan ook expliciet geen onderdeel van deze taxatie.
- De gemeente Almere verhaalt kosten voor binnenplankosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en plankosten via de exploitatiebijdrage. Mogelijk wordt Oosterwold ook aangesloten om het afvalwaternetwerk, de kosten hiervoor zouden dan ook via deze exploitatiebijdrage (deels of geheel) verhaald worden. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst. In deze taxatie is, op verzoek van opdrachtgever, de exploitatiebijdrage nadrukkelijk buiten beschouwing gelaten. Opdrachtgever zal na het afronden van de taxatie de door ons getaxeerde waarden verminderen met de actuele exploitatiebijdragen. De prijs die particulieren dus feitelijk betalen voor de (ruwe) bouwgrond wordt daarmee dus afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- De taxatie van alle bouwgronden vindt plaats op prijspeil heden ($t=0$), alsof op de waardepeildatum alle bouwrijpe grond ineens kan uitgeven aan afnemers. Met een gefaseerde uitgifte en toekomstige prijsontwikkelingen die de waarde van de bouwgrond kunnen beïnvloeden tussen de waardepeildatum en uitgiftemoment wordt derhalve geen rekening gehouden.

Omdat opdrachtgevers transacties nastreven onder de genoemde bijzondere uitgangspunten en de uitgifteprijs jaarlijks worden herijkt aan de actuele marktomstandigheden en specifieke uitgiftecondities, vinden wij het reëel om de genoemde bijzondere uitgangspunten toe te passen.

1.2.3. Waardepeildatum: 13-12-2023 (bezichtigingsdatum)

De taxatie heeft waardepeildatum 13 december 2023, de datum waarop de bezichtiging van het getaxeerde object en de directe omgeving plaatsvond.

1.3. Methodiek: residuele (grond)waarde methode en vergelijkingsmethode

De taxatiewaarde is een resultante van één of meer toegepaste waarderingmethodieken. De taxateur heeft gebruik gemaakt van de volgende methodieken:

- Residuele (grondwaarde)methode;
- Vergelijkingsmethode.

In het bijlagenboek vindt u een beschrijving van de verschillende taxatiemethodieken die door de RICS worden onderscheiden. Onderstaand een omschrijving van de specifieke methodiek die is toegepast in onderhavige taxatie van de gronden in Oosterwold.

Specifieke aanpak Oosterwold

Voor het uitgeven van kavels in de 'doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling' Oosterwold wordt de grondprijs bepaald op basis van de residuele grondwaardemethode in combinatie met normkavels. De afgelopen jaren zijn met name standaard woonkavels uitgegeven voor realisatie van nieuwe woningen en bestaat het overgrote deel van transacties van bestaande objecten in het gebied uit standaard kavels met woningen. Particulieren mogen iedere m^2 kavel echter in exact dezelfde verhouding gebruiken voor wonen, tuin, stadslanbouw etc. en die gebruiksmogelijkheden zijn ons inziens bepalend voor de grondwaarde. Binnen Oosterwold zijn er beperkte locatieverschillen, is de keuze voor kavelgrootte aan de koper(s) en zijn de spelregels overal hetzelfde. De particuliere koper kan zelf bepalen wat voor kavel hij/zij afneemt en wat voor hoofdgebouw, bedrijfsunit of andere opstal hij/zij erop zet, mits dit binnen de spelregels past. De prijs van de grond dient die gebruiksmogelijkheden te weerspiegelen, uitgaande van 'highest and best use'.



De keuzes van de particulier ten aanzien van de woning bepalen de waarde van de opstal (welke architectuurstijl, materiaalkeuze, wel/geen garage of carport, etc.).

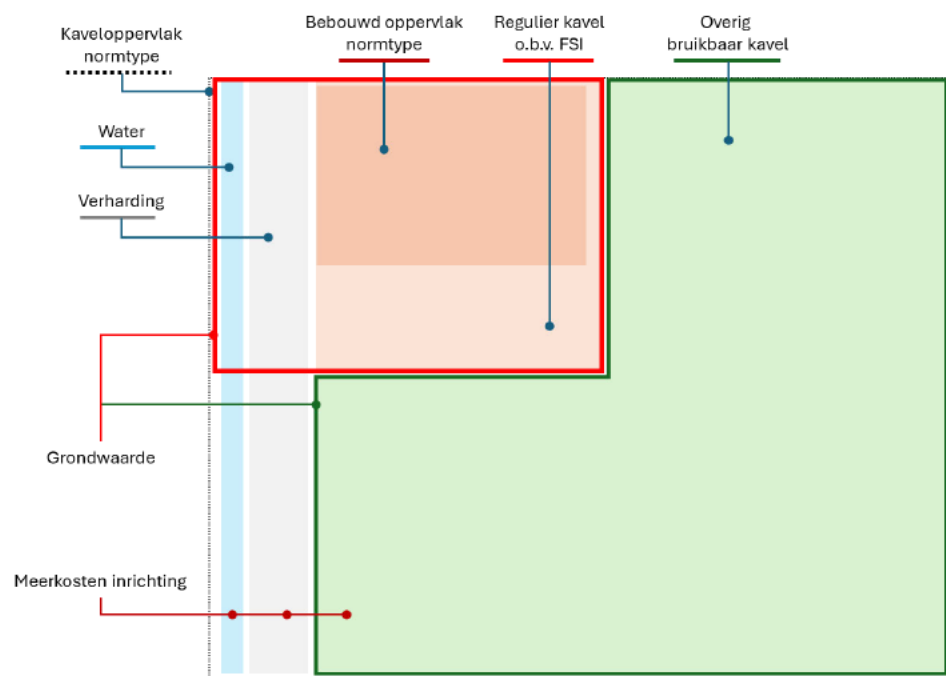
Wij waarderen een drietal kavels onder voorgenoemde bijzondere uitgangspunten:

1. Standaard kavel
2. Landschapskavel
3. landbouwkavel

De standaard kavel is vervolgens opgedeeld in normtypen voor woonfuncties en niet woonfuncties zijnde; bedrijfskavels, kantoorkavels, maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen. De waarde van de kavels bepalen wij aan de hand van een aantal normtypen van categorieën die veel voorkomen in de geregistreerde transacties. De benadering op kavelniveau zorgt voor een transparant wijze om een marktconforme grondprijs te bepalen.

Voor het standaardkavel wonen resulteert dit in de volgende aanpak: (1) wij hanteerden enkele normkavels die aansluiten op wat werkelijk wordt gerealiseerd, (2) wij bepaalden een prijs voor het normtype en (3) corrigeerden voor de grondexploitatiekosten, gebaseerd op de inrichtingskwaliteit die in het gebied is gerealiseerd.

Voor het standaardkavel niet-wonen zien wij een vergelijkbare opbouw. Hierbij bepaalden wij de waarde uit (1) een comparatief uit referenties afgeleide bouwrijpe grondwaarde voor de werklocatie, uitgaande van een 'reguliere bebouwingsgraad' op basis van een reguliere FSI, en (2) een comparatief bepaalde waarde van het overig bruikbaar kavel oppervlak, afgeleid uit het specifieke gebruik van die gronden. De uit deze twee elementen opgebouwde grondwaarde in bouwrijpe staat wordt gecorrigeerd voor de kosten voor het bouwrijp maken van de kavel en de aanvullende inrichtingskosten die een koper in een reguliere situatie niet zou hebben (aanleg kavelweg, aanleg water en de inrichting van het kavel buiten het kaveloppervlak op basis van een reguliere FSI). Navolgend een schematische weergave.



Figuur: verbeelding bedrijfskavels, opbrengsten en kosten (indicatief, niet op schaal)



De waarde van de landbouw- en landschapskavels bij een invulling met woonfunctie kan deels afgeleid worden van de waarde van de standaard woonkavel. Hierdoor kan, ondanks dat slechts enkele transacties hebben plaatsgevonden van bestaande woningen op dergelijke landbouw- en landschapskavels, ook een reële grondprijs worden bepaald. We bepaalden de waarde door (1) een waarde van de grond direct rondom de woning, afgeleid van de referenties van de standaard woonkavels en (2) een comparatief/residueel bepaalde waarde, afgeleid uit specifieke referenties, voor de overige gronden (afhankelijk van gebruik).

Navolgende figuren geven een samenvatting van de methodiek:

<p>Berekening per normkavel – standaardkavel wonen</p> <p>VON-prijs woning(en)</p> <p>- Stichtingskosten (incl. BTW)</p> <hr/> <p>= Grondwaarde bouwrijpe staat</p> <p>- Grondexploitatie kosten (incl. BTW)</p> <hr/> <p>= Grondwaarde in huidige staat</p> <p>/ oppervlak normkavel = € /m² kavel</p>	<p>Berekening per normkavel – standaardkavel werklocaties</p> <p>Grondwaarde werklocaties (op basis van een reguliere FSI)</p> <p>+ Waarde overige gronden</p> <hr/> <p>= Grondwaarde bouwrijpe staat</p> <p>- Grondexploitatiekosten</p> <hr/> <p>= Grondwaarde in huidige staat</p> <p>/ oppervlak normkavel = € /m² kavel</p>
<p>Berekening per normkavel – landbouw- en landschapskavel wonen</p> <p>Grondwaarde woonfunctie (bouwrijpe grondwaarde op basis van standaardkavel)</p> <p>+ Waarde overige gronden</p> <hr/> <p>= Grondwaarde bouwrijpe staat</p> <p>- GREX-kosten voor rekening van koper</p> <hr/> <p>= Grondwaarde in huidige staat</p> <p>/ oppervlak normkavel = € /m² kavel</p>	

Voor het volledige methodiekrapport verwijzen wij naar ‘Oosterwold, Almere – Reflectie op taxatiemethodiek’ d.d. 25 september 2023.

Opbrengstbepaling op basis van NVM-transacties, Funda aanbod en grondprijzbrieven

Zoals eerder genoemd weerspiegelen de transactiepreisen van de bestaande woningen de prijs die een particulier voor de woning, grond en rechten/plichten ten aanzien van ‘privaat openbaar gebied’ en stadslandbouw etc. bereid is te betalen. De opbrengsten in de residuele grondwaardeberekening bestaan bij de koopwoningen uit de kosten koper of vrij op naam prijs. Op basis van door NVM-Makelaars geregistreerde verkooptransacties en het huidige aanbod op Funda maakten wij een inschatting van de opbrengstenpotentie. Hiervoor maakten wij waar mogelijk gebruik van referenties binnen Oosterwold. Voor normtypen waar een beperkt aantal transacties geregistreerd zijn vulden wij deze aan met transacties uit 2022 of omliggende wijken als Nobelhorst om een volledig marktbeeld te krijgen.

Bij de niet-wonen functies maakten wij gebruik van de grondprijzbrieven van de gemeente Almere en omliggende gemeenten. Waar voor de woonfuncties referenties te vinden zijn binnen Oosterwold is dit voor niet-wonen functies beperkt tot niet het geval. Binnen de bestemmingsplanregels van Oosterwold is maar een beperkt deel van de kavel bebouwbaar. Ook in een situatie op een ‘regulier’ bedrijventerrein is dit het geval, maar in Oosterwold ligt de verhouding tussen kavel en bouwvolume een stuk lager. Een deel van de kavel is aan te wenden als “reguliere” grond met de bestemming bedrijf, kantoor, commerciële of maatschappelijke voorziening /benutbare meters. Aan dit deel van de kavel kan daarom een waarde als “reguliere” bedrijfsmatige grond toegekend worden. Voor het overige deel kenden wij een waarde toe die afhankelijk is van het “nut” dat deze voor het bedrijfsmatige deel kan dienen.



Bouwkosten met FEKTS model

De stichtingskosten zijn afhankelijk van locatietekenen en het specifieke woonproduct waarvan uit wordt gegaan. Samen met Bouwkostenadviesbureau M3E ontwikkelden wij een model waarbij de actuele bouwkosten van een breed scala aan woningtypes bepaald wordt. Hiermee hebben wij een gedetailleerd en actueel beeld van de bouwkosten. In de bouwkostenbepaling (prijspeil waardepeildatum) wordt rekening gehouden met diverse objectkenmerken, zoals dakvorm, inbouwpakket, beuk- en dieptemaat et cetera, en locatietekenen zoals binnen- of buitenstedelijk, bouwstroom/omvang van het project, et cetera. Vanwege de gehanteerde normtypen spiegelen wij het opleveringsniveau aan de gemiddelden van de referentietransacties, voor zover wij dit met de transactie- en publieke informatie konden bepalen.

Grondexploitatiekosten met Bouwkostenkompas en Urban Reality Prijzenboek

Het bouw- en woonrijp maken van kavel en omliggend privaat mandelig terrein bepalen wij aan de hand van kengetallen uit het Bouwkostenkompas en van Urban Reality. Hier hanteren wij een opleveringsniveau dat in lijn is met de kavelregels die gelden in Oosterwold.

BTW over de kosten voor woningbouw, opbrengsten en kosten exclusief BTW voor de overige functies

Conform het door PWC opgestelde advies *'Oosterwold: geen heffing omzet- en overdrachtsbelasting, [REDACTED] d.d. 28 april 2014* is de levering van gronden in Oosterwold vrijgesteld van BTW indien deze in de huidige staat geleverd worden. Een woningkoper koopt de kavel en realiseert vervolgens zelf een woning. Voor de woningbouw wordt daarom BTW gerekend over de kosten (stichtingskosten van de woning en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken). Voor de overige functies worden zowel opbrengsten en kosten exclusief BTW gerekend.

Maatwerk valt buiten de taxatie

Conform het bijzondere uitgangspunt zijn kavels waarbij archeologie en/of de aanwezigheid van windmolens de gebruiksmogelijkheden van de kavel negatief beïnvloeden geen onderdeel van het getaxeerde. In veel gevallen is hier geen sprake van; archeologie en slagschaduw zijn door de ontwerpvrijheid binnen Oosterwold over het algemeen goed in te passen binnen een kavel. Op het moment dat dit ingepast kan worden is geen sprake van een negatieve invloed op de gebruiksmogelijkheden en dus ook geen sprake van maatwerk. Voor de gevallen dat dit niet zonder negatieve gevolgen op de feitelijke gebruiksmogelijkheden ingepast kan worden is sprake van maatwerk. Onderhavige taxatie is in die gevallen niet bruikbaar omdat de impact van archeologie/windmolens op de grondwaarde op voorhand niet te bepalen is en deze per specifieke uitgifte zal verschillen.

Voor de niet-woonfuncties bij de landschap- en landbouwkavels geldt ook maatwerk doordat de invulling en de daarbij horende marktconforme grondwaarde aanzienlijk kan fluctueren.



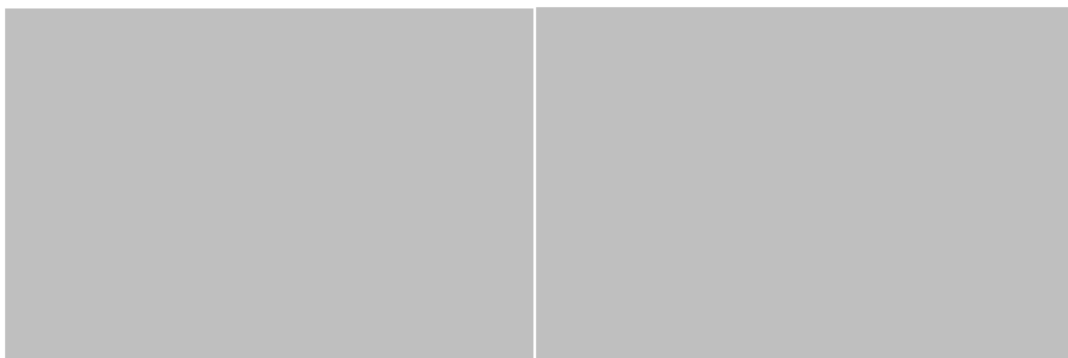
2. Marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten normkavels

De marktwaaarde van de gronden bedraagt met inachtneming van de in dit rapport genoemde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, per 13 december 2023:

#	Omschrijving	Grondwaarde per m ² kavel
4.1	SK_Wonen	€ 167,67
4.2	SK_Bedrijf	€ 31,19
4.3	SK_Kantoor	€ 26,98
4.4	SK_Maatschappelijk	€ 30,59
4.5	SK_Commerciële Voorzieningen	€ 36,02
5	LSK_Wonen	€ 37,93
6	LBK_Wonen	€ 59,17

Op grond van de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn wij bij het bepalen van de marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten in beginsel verplicht eveneens de marktwaaarde zonder toepassing van de bijzondere uitgangspunten vast te stellen. In dit geval is het bepalen van de marktwaaarde zonder bijzondere uitgangspunten expliciet geen onderdeel van de taxatieopdracht, aangezien partijen de intentie hebben een transactie van onderhavig object plaats te laten vinden onder de condities inclusief de bijzondere uitgangspunten. De marktwaaarde wordt daarom niet relevant geacht door partijen en valt buiten de scope van de opdracht. De opdrachtgever heeft dit bevestigd door middel van ondertekening van de offerte.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Rotterdam op 15 januari 2024.



2.1. Waardemutatie ten opzichte van conceptrapport: voornaamste wijzigingen bij bedrijfsfuncties

Op 13 december 2023 brachten wij een concept rapport uit, dat wij op 15 december 2023 bespraken met opdrachtgever. Naar aanleiding van deze bespreking scherpten wij de waardering aan. Als deze aanscherping tot een waarde leidde die meer dan 5% afwijkt van de waarde in het uitgebrachte concept taxatierapport, volgt hierna een onderbouwing. Waardemutaties binnen een bandbreedte van 5% van de waarde uit het concept taxatierapport lichten wij niet toe.

Rapport	Datum	Marktwaaarde per m ² kavel		Toelichting mutatie waarde
Concept	13-12-2023	SK_Wonen	€ 167,34	
		SK_Bedrijf	€ 22,97	
		SK_Kantoor	€ 18,94	
		SK_Maatschappelijk	€ 21,98	
		SK_Commerciële Voorzieningen	€ 27,21	
		LSK_Wonen	€ 37,93	
		LBK_Wonen	€ 57,44	
Definitief	09-01-2024	SK_Wonen	€ 167,67	
		SK_Bedrijf	€ 31,19	Aanpassing van de inrichtingskosten. In de conceptrapportage werd onterecht voor een deel van de verharding meters inrichtingskosten genomen.
		SK_Kantoor	€ 26,98	
		SK_Maatschappelijk	€ 30,59	
		SK_Commerciële Voorzieningen	€ 36,02	
		LSK_Wonen	€ 37,93	
		LBK_Wonen	€ 59,17	

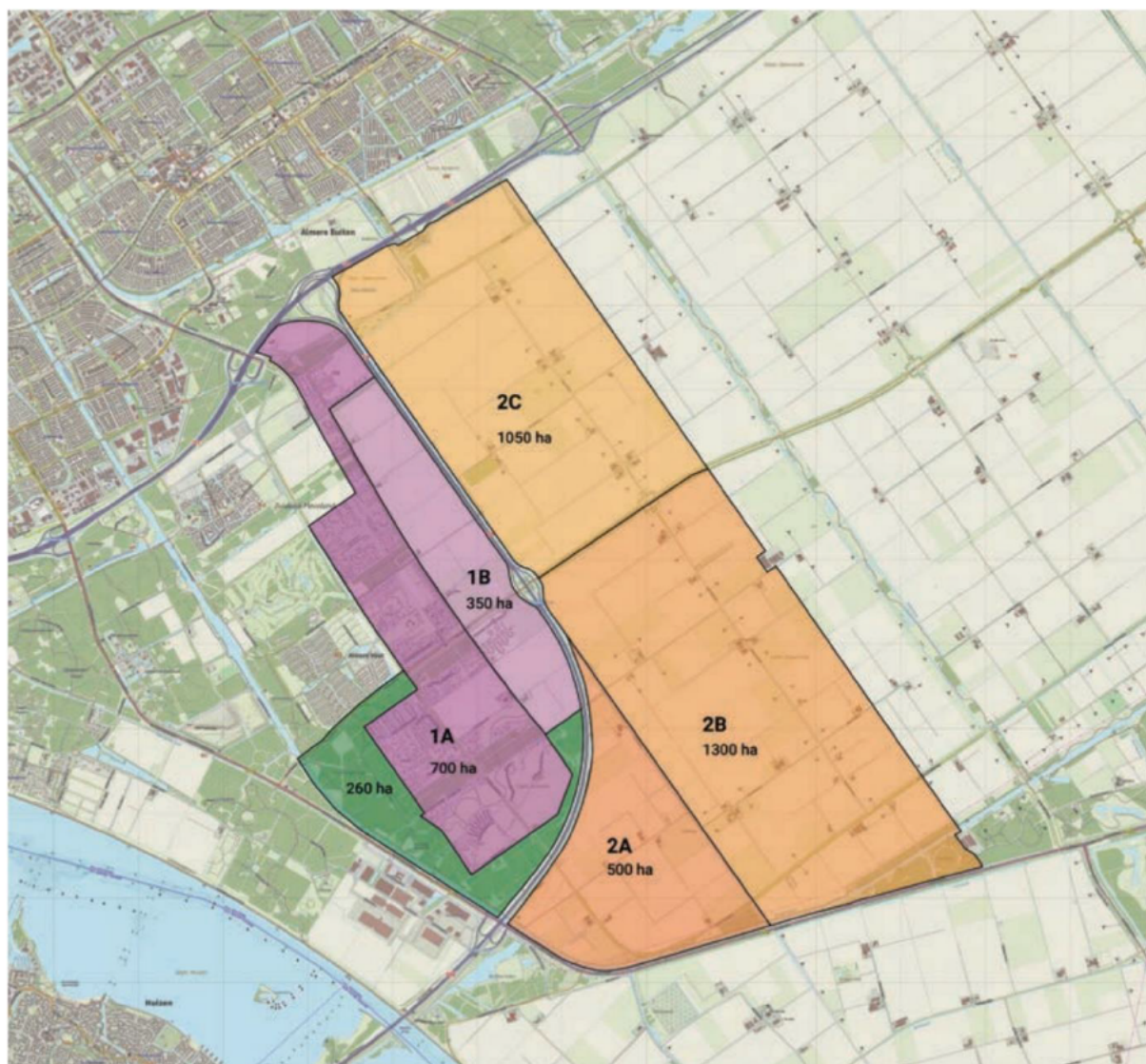
2.2. Kwalitatieve reflectie: SWOT

Strengths	Weaknesses
Het aantal locaties waar zelfbouwers/ontwikkelaars hun eigen woning kunnen realiseren is beperkt in Nederland.	Binnen het bestemmingsplan gelden specifieke gebruiksbepalingen ten aanzien van stadslandbouw en natuur.
Onderscheidend concept waarbij er veel vrijheid is voor de koper, zowel op het vlak van de opstal als de inrichting van het gebied.	De kavelkopers worden ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de kavelwegen. In de toekomst moet de koper hiervoor kosten maken.
Opportunities	Threats
Het woningtekort is ook in de omgeving van Almere groot.	De hogere rente zorgt voor beperkte leencapaciteit bij consumenten en bedrijven.
De potentiële kopers staan veelal achter de voor Oosterwold specifieke kenmerken en gedachtegoed.	Nieuwbouw heeft doorgaans een langere ontwikkeltijd, iets wat potentiële kopers mogelijk naar alternatieven laat kijken



3. Object: bouwkavels deelgebied 1A en 1B van ontwikkeling Oosterwold

Omschrijving:	Bouwkavels in deelgebied 1A en 1B van gebiedsontwikkeling 'Oosterwold', gemeente Almere
Adres:	Diverse adressen
Postcode:	1349
Plaats:	Almere
Totaal oppervlakte:	circa 239,5 ha uit te geven gronden binnen deelgebied 1A en 1B (bron: beschikbaarheid en uitgiften gronden RVB en gemeente per april 2023).



Deel 1 en deel 2 van Oosterwold. Bron: Schetsboek doorontwikkeling Oosterwold / Deelgebied 2 van H+N+S Landschapsarchitecten d.d. 9 juni 2022.



3.1. Huidige staat: agrarische gronden met bouwbestemming

De gronden met bouwbestemming worden in de huidige staat deels aangewend ten behoeve van agrarisch gebruik en deels zijn de gronden braakliggend.



Foto's object (huidige staat)

3.1.1. Geen monumentale status, Rijksmonument of Beschermd stadsgezicht

Uit online bronnen blijkt dat het object geen 'Rijksmonument', 'Gemeentelijk Monument' of 'Beschermd Stadsgezicht' betreft. Indien er wel sprake is van een monumentale status dan valt het perceel onder maatwerk en is daarmee expliciet geen onderdeel van deze taxatie.

3.1.2. Bodemgesteldheid 'geschikt voor beoogde gebruik'

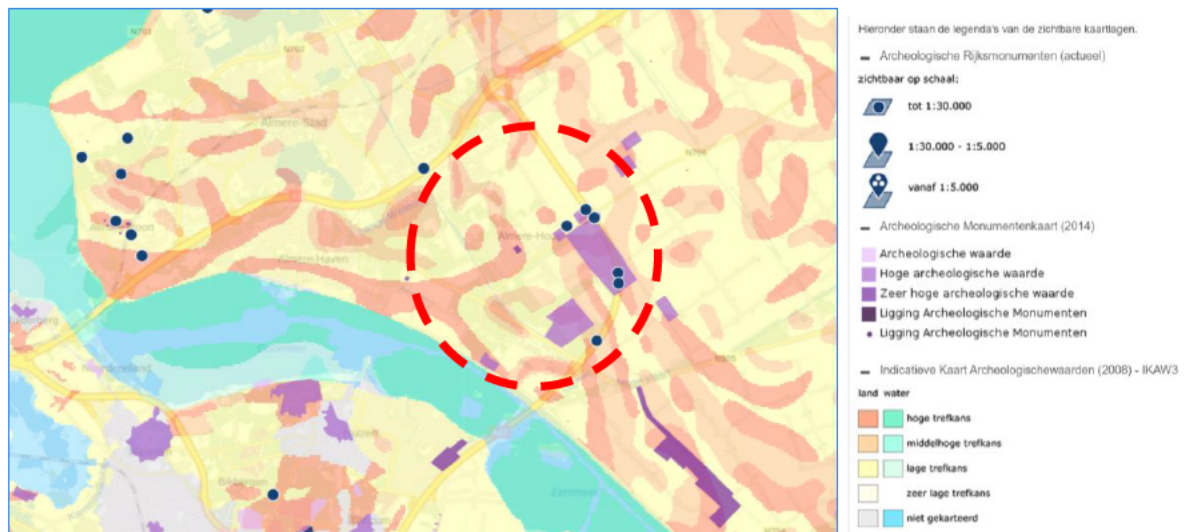
In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming. De koper zal dus geen nadeel ondervinden van op de waardepeildatum in de bodem aanwezige bodemverontreiniging en asbesthoudend materiaal, omdat verondersteld wordt dat dit is verwijderd door RVB en Gemeente voordat de verkoop aan de particulier plaatsvindt. Indien er wel sprake is van bodemverontreiniging of asbesthoudend materiaal die het gebruik van de bouwkavel beïnvloedt, dan valt het perceel onder 'maatwerk' van de taxatie instructie en vormt daarmee dan ook expliciet geen onderdeel van deze taxatie.



3.1.3. Archeologische waarde geen belemmering voor gebruik bouw kavels

Uit de indicatieve archeologische monumenten- en waardenkaart (AMK, IKAW) blijkt dat het gebied waarbinnen de bouw kavels worden uitgegeven op enkele plekken een hoge archeologische waarde heeft en een lage, middelhoge en hoge trefkans op archeologische resten in de bodem en onder water. Ook zijn er enkele archeologische monumenten in het gebied.

Bijzonder uitgangspunt bij deze taxatie is echter dat archeologische resten in de bodem geen belemmering vormen voor het beoogde en toegestane gebruik van de bouw kavels. Indien er wel sprake is van een archeologische vondst die het feitelijk gebruik van de bouw kavel beïnvloedt, dan valt het perceel onder 'maatwerk' en vormt daarmee dan ook expliciet geen onderdeel van deze taxatie. Mede door de hoge ontwerpvrijheid kan dit echter vaak ingepast worden in de (al dan niet gezamenlijke) groengebieden of onder de stadslandbouw.



Uitsnede archeologische kaart. Bron: AMK en IKAW (ligging van het getaxeerde indicatief met rood omcirkeld)

3.2. Beoogde aanwending: zelfontwikkelingsgebied

3.2.1. Zelfontwikkelkavels waarbij koper zelf ook het bouw- en woonrijpmaken realiseert

Het object betreft gronden welke uitgegeven worden als zelfontwikkelkavels. Hierbij bepalen kopers zelf het type kavel, de grootte van de kavel en of zij de kavel voor zichzelf gaan bebouwen of dat zij dit met een groep andere geïnteresseerden doen, zodat het ruimtegebruik onderling verrekend kan worden.

Voor Oosterwold specifiek geldt dat, in tegenstelling tot reguliere zelfbouw kavels waar de gemeente bouw- en woonrijp maakt, de kavelkopers dit zelf dienen uit te voeren. Voor het bouw- en woonrijp maken gelden geen specifieke beleidseisen. Bewoners maken dus zelf de keuze voor bijvoorbeeld type verharding en of zij wel of geen straatverlichting plaatsen. Ook het beheer en onderhoud van de kavelwegen en overige (semi)openbare ruimte ligt bij de eigenaren.

3.2.2. Drie kaveltypes en een variatie in functie binnen de standaardkavel wonen, bedrijf, maatschappelijke- of commerciële voorziening

De kavels kunnen aangewend worden als Standaardkavel, Landschapskavel en Landbouwkavel. Het Standaardkavel is geschikt voor iedere doeleinde en wordt verder onderverdeeld in Wonen, Bedrijf, Maatschappelijke- en Commerciële voorziening.



Standaardkavel met functie Bedrijf is volgens het bestemmingsplan: een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

De gemeente en het RVB overwegen om woon-werkkavels uit te geven waarbij de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk is. De exacte uitgiftevoorwaarden worden nog vormgegeven. Conform de eerder genoemde bijzondere uitgangspunten wordt er in de waardering geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning.

Maatschappelijke voorzieningen zijn volgens het bestemmingsplan: (overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren. Op Standaardkavel met Commerciële voorziening passen functies als detailhandel (met uitzondering van supermarkt) en horeca.

In het document ‘Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold’ welke op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde en op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Almere, zijn de principes voor het uitgeven van de kavels opgesteld. De ruimteverdeling moet ervoor zorgen dat Oosterwold een groen en zelfvoorzienend woon- en werklandschap wordt, waar de ontwikkeling van rode en groene functies aan elkaar gekoppeld zijn. De kopers realiseren op de kavels vijf functies: bebouwing¹, verkeersontsluiting, water, energievoorziening, groenvoorziening en stadsland- of tuinbouw

Kaveltype	Kavelfunctie
Standaardkavel	Wonen – regulier en sociale huur t.b.v. zelfontwikkelaars
	Bedrijf
	Maatschappelijke voorziening
	Commerciële voorziening
Landschapskavel	Wonen*
Landbouwkavel	Wonen*

**Binnen de landschap- en landbouwkavels zijn andere functies mogelijk, echter waarden wij in deze taxatie alleen de woonfuncties. De overige functies binnen de landschap- en landbouwkavels vallen buiten de scope van deze taxatie, hiervoor adviseren wij om een maatwerktaxatie op te stellen per uitgifte*

Landbouw- en Landschapskavels hebben ten aanzien van de Standaardkavel een veel kleiner percentage voor bebouwing. De landbouwkavel is dan ook primair gericht zijn op het voortbrengen van agrarische producten en de landschapskavel is primair gericht op groen, natuur en recreatieve doeleinden.



Afbeelding: Landbouwkavel. Bron:maakoosterwold.nl



Afbeelding: Landschapskavel. Bron:maakoosterwold.nl

¹ De functie ‘bebouwing’ is hierbij een verzamelnaam voor wonen, werken en voorzieningen met bijbehorende tuin, parkeerplaatsen en infrastructuur op het kavel.



Elk type kavel heeft zijn eigen bepaalde gebruiks- en bebouwingmogelijkheden waaronder alle denkbare type woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze gebruiks- en bebouwingmogelijkheden beschrijven wij in hoofdstuk 3.4.2 Ontwikkelregels kavelsamenstelling en - indeling. De kavel dient binnen de eisen die voor deze aanwending van kracht zijn aangewend te worden.

Voor elke type kavel is bepaald hoe groot het 'roodkavel', oftewel het deel van het kavel dat voor bebouwing mag worden ingericht inclusief parkeren, tuin en overige verharding, maximaal mag zijn. Het is mogelijk om het percentage te verrekenen met een andere kavel binnen Oosterwold mits het saldo van beide kavels weer aan de eisen voldoet.

Naast het percentage roodkavel is ook Floor Area Ratio (FAR), het percentage aan bruto vloeroppervlakte bebouwing ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte van het kavel, in beginsel vastgesteld op 50%. Hierbij is niet het aantal bouwlagen van belang, maar het totale bruto vloeroppervlak van het gebouw. Hier zijn mogelijkheden om de FAR te verhogen mits gecompenseerd met een naastgelegen kavel (groter bruto vloeroppervlak op één kavel gaat ten koste van het bruto vloeroppervlak van de andere kavel).



Foto's van reeds gerealiseerde kavels (1/2)





Foto's van reeds gerealiseerde kavels (2/2)

3.2.3. Normtypen: mogelijke invullingen binnen de kaders van Oosterwold

Om tot een grondwaardeberekening te komen voor de verschillende kavelfuncties zijn er in de waardering normtypen gehanteerd van verschillende woningtypen en werklocaties. Deze normtypen zijn een weerspiegeling van de kavelinvullingen die in Oosterwold mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.4). Let op, in de praktijk kan de daadwerkelijke invulling hiervan afwijken: een koper kan namelijk zelf de kavelgrootte bepalen waardoor in de praktijk een diversiteit aan kaveloppervlaktes wordt uitgegeven, de verhouding tussen kavel en maximaal bouwvolume staat echter vast.

Standaard kavel

Kavelfunctie	Subtype	GBO/ BVO*	Kavelgrootte	Afkorting
Wonen	Kleine vrijstaande woning	90	837	SK_EGW_vrij_k90
Wonen	Middelgrote vrijstaande woning	140	1.287	SK_EGW_vrij_k140
Wonen	Grote vrijstaande woning	180	1.636	SK_EGW_vrij_k180
Wonen	Twee onder een kapwoning	140	1.349	SK_EGW_2-1kap_k140
Wonen	Rijwoning	90	837	SK_EGW_rij_k90
Wonen	Sociale huur**	50	471	SK_EGW_SH50
Wonen	Tiny house**	40	390	SK_EGW_TH_k40
Bedrijf		500	4.000	SK_Bedrijf
Kantoor		500	4.000	SK_Kantoor
Maatschappelijk		500	4.000	SK_MV
Commercieel		500	4.000	SK_CV

*Weergave voor wonen in GBO, niet-wonen in BVO.

**Vastgoedtypen ter toetsing en beeldvorming. Deze worden niet meegenomen in de bepaling van de woonfunctie op het standaard kavel. Voor toelichting zie paragraaf 4.1.



Landschapskavel

Kavelfunctie	Subtype	GBO	Kavelgrootte	Afkorting
Wonen	Middelgrote vrijstaande woning	140	5.364	LSK_EGW_vrij_k140
Wonen	Grote vrijstaande woning	180	6.818	LSK_EGW_vrij_k180

Landbouwkavel

Kavelfunctie	Subtype	GBO	Kavelgrootte	Afkorting
Wonen	Middelgrote vrijstaande woning	140	4.598	LBK_EGW_vrij_k140
Wonen	Grote vrijstaande woning	180	5.844	LBK_EGW_vrij_k180

3.3. Omgeving: landelijk, bosrijk en in ontwikkeling

Ontwikkellocatie Oosterwold is een groen gebied tussen Almere en Zeewolde. Het totale oppervlakte is circa 4.363 hectare, waarvan 3.646 hectare voor ontwikkeling. Zowel Rijksweg A27 als de N706 doorkruisen het plangebied. Het noordoostelijke deel van het gebied komt toe aan gemeente Zeewolde en het zuidelijkwestelijke deel aan gemeente Almere. De omgeving bestaat uit landerijen en woningbouwontwikkelingen zoals Nobelhorst en Vogelhorst. In de nabije omgeving zijn het culturele monument De Groene Kathedraal, het Kathedralenbos en het park Waterlandsebos te vinden. Almere Haven en Almere stad liggen ten noordwesten en ten zuidwesten ligt het Gooimeer en het Cirkelbos.

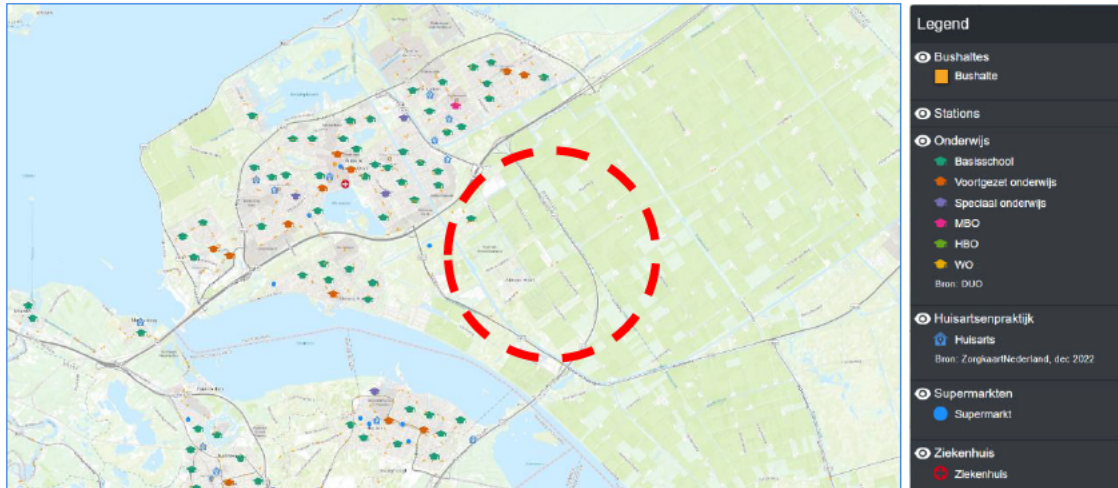
Omdat Oosterwold door initiatiefnemers zelf ontwikkeld wordt, zijn het aantal voorzieningen redelijk beperkt. Er is momenteel één ecologische basisschool en diverse kleinschalige privéscholen en kinderopvang mogelijkheden. Er is in Oostwold een klein winkelcentrum met een Albert Heijn, Aldi, Action, Kruidvat, Gall & Gall en een bloemenwinkel. Aan de rand van Oosterwold is ook een Lidl supermarkt te vinden. Binnen Oosterwold zijn veel kleine, veelal artistieke ondernemingen als dan niet gericht op recreatie.

Momenteel is er maar één buslijn die langs Oosterwold richting Zeewolde en Almere gaat. Plaatsen zoals Hilversum, Amersfoort en Harderwijk zijn met de auto binnen 30 minuten te bereiken.

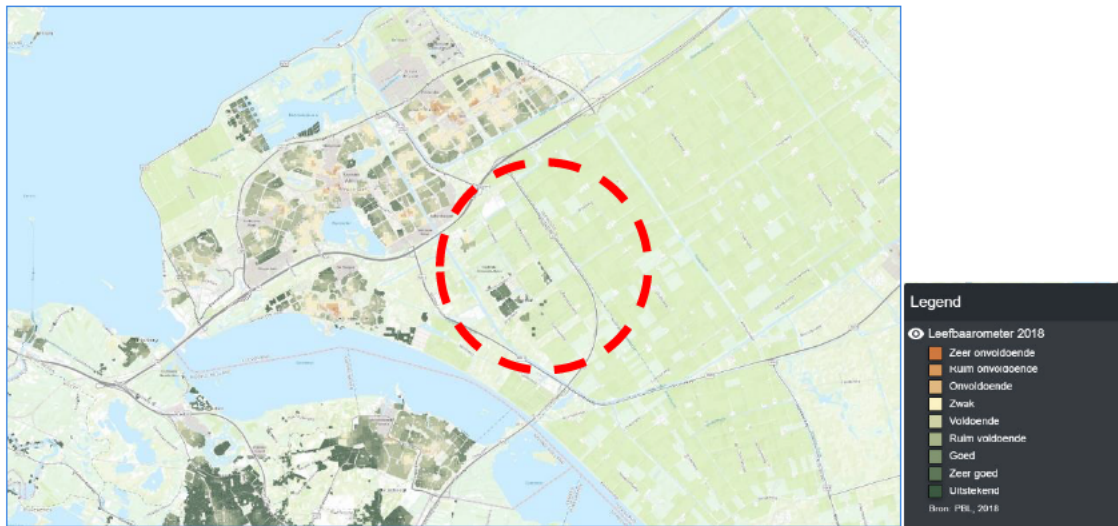


Aanduiding ontwikkellocatie Oosterwold. Bron: Google Maps





Voorzieningen (uit Cartotool)



Leefbaarometer (uit Cartotool)

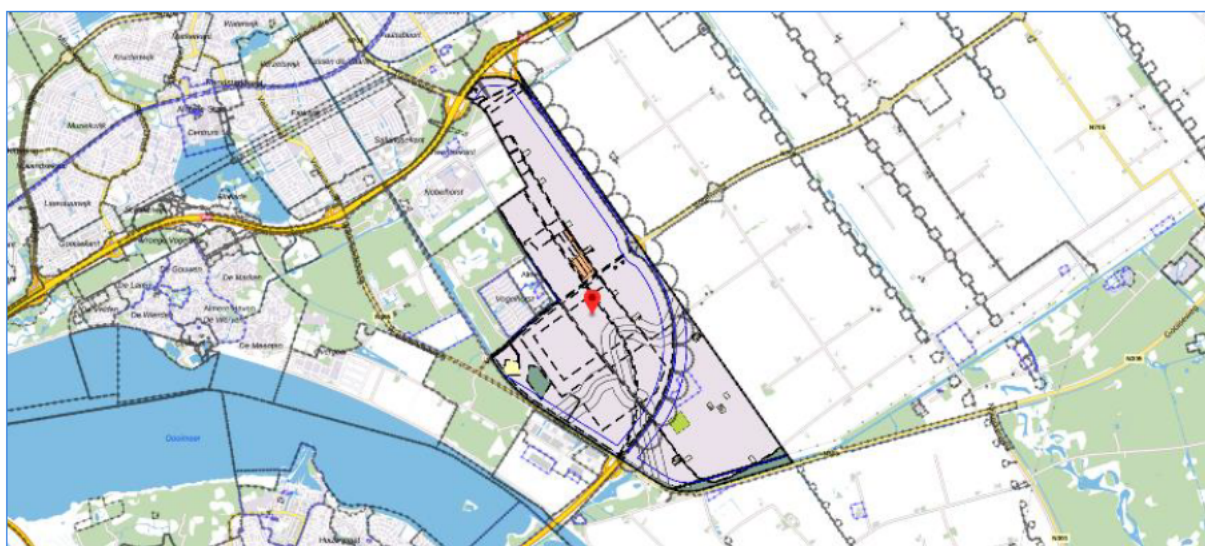
3.4. Bestemmingsplan: gebruik wonen, bedrijf, maatschappelijke- of commerciële voorziening past binnen kaders vigerende bestemmingsplan

Het object heeft de bestemming Bestaand, Natuur, Woongebied, Agrarisch, Recreatie en Gemengd 1. Het gebruik van de bouw kavels is onder specifieke voorwaarden voor wonen, bedrijf, maatschappelijke- of commerciële voorziening is toegestaan binnen de kaders van dit bestemmingsplan.



3.4.1. Vigerend bestemmingsplan: Chw bestemmingsplan Oosterwold, onherroepelijk op 29 september 2016 en 1e partiele herziening, vastgesteld op 7 juli 2022

Naam bestemmingsplan:	Chw bestemmingsplan Oosterwold
Planstatus:	Onherroepelijk, vastgesteld op 29 september 2016 1 ^e partiele herziening, deels in werking en vastgesteld op 7 juli 2022
Bestemming:	Enkelbestemming <ul style="list-style-type: none"> - Bestaand - Gemengd 1 - Gemengd 2 - Woongebied - Natuur - Recreatie - Agrarisch - Verkeer - Water
	Dubbelbestemming <ul style="list-style-type: none"> - Leiding - Hoogspanningsverbinding
	Functieaanduiding <ul style="list-style-type: none"> - Intensieve veehouderij - Specifieke vorm van bos 1 - Specifieke vorm van bos 2 - Bedrijfswoning
	Gebiedsaanduiding <ul style="list-style-type: none"> - Overige zone – peilgebied 1 - Overige zone – peilgebied 2 - Overige zone – eemvallei 1 - Overige zone – eemvallei 2 - Overige zone - exploitatiegebied - Overige zone - ontwikkelregels - Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen



Bestemmingsplankaart. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



3.4.2. Ontwikkelregels kavelsamenstelling en -indeling

De koper van een bouwka­vel heeft de ver­plichting om de ka­vel te ge­bruiken en te be­bouwen bin­nen de ka­ders van het be­stems­mings­plan. Hierin staat dat er per bouwka­vel een be­paalde ver­houding moet be­staan tus­sen be­bouw­ing, ver­harding, groen, wa­ter en stads­land­bouw, af­han­ke­lijk van het type ka­vel dat de koper wenst af te ne­men. Zie voor de ba­sis­prin­cipes vol­gende ta­bel.

Ge­bruik van de ka­vel dat af­wijkt van de in het be­stems­mings­plan vast­ge­legde ge­bruiks­mo­ge­lijk­heden en via de om­ge­vings­ver­gun­ning ver­gunde ka­vel­sa­men­stel­ling, wordt aan­ge­merkt als strij­dig ge­bruik en het is ver­bo­den een in een om­ge­vings­ver­gun­ning vast­ge­legde ka­vel­sa­men­stel­ling zon­der ver­gun­ning te wij­zigen.

De ge­bruiks­be­pa­lin­gen la­ten zien dat de be­bouwings- en ge­bruiks­mo­ge­lijk­heden per type bouwka­vel ge­lijk zijn voor het ge­hele ge­bied en ook naar ver­houding ge­lijk bli­ven naarmate een bouwka­vel klei­ner of groter wordt.

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/Maximaal	Standaardkavel	Landbouwkavel	Landschapkavel
Roodkavel	Maximaal	25,0%	7,0%	6,0%
Verharding/ infra	Maximaal	11,0%	5,0%	5,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%	0,0%	80,0%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%	1,5%	1,5%
Water	Minimaal	2,0%	1,5%	2,3%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%	80,0%	0,0%

Bin­nen de be­bouwings- en ge­bruiks­mo­ge­lijk­heden is er ruimte voor eigen in­ter­pre­ta­tie door de mi­nimale en ma­ximale per­centages. Daarnaast kun­nen ka­vels on­derling per­centages ruilen zo­dat het be­bouwings­vlak op de ene ka­vel groter wordt door com­pen­sa­tie op de an­dere ka­vel.

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

- het per­centage 'Groen - ver­spreid' mag worden ge­realiseerd als 'Wa­ter', waar­bij het ge­za­men­lijk per­centage 'Groen - ver­spreid' en 'Wa­ter' niet mi­n­der mag be­dragen dan 9,0% bij stan­daard­ka­vels, 3,0 % bij land­bouw­ka­vels en 3,8% bij landschap­ka­vels;
- 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%;
- 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%;
- bij landschap­ka­vels 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%.

Regels kavel samenstelling:

Het be­stems­mings­plan ver­staat on­der de ge­noemde ka­vel­sa­men­stel­ling de vol­gende de­finities.

Roodkavel: het deel van de ka­vel dat voor be­bouw­ing mag worden in­gericht in­clu­sief par­keren, tuin en overige ver­harding.

Verharding / infra: het deel van de ka­vel dat primair in­gericht is ten be­hoef­ve van on­tsluiting, par­keren en (bo­ven­grondse) nuts­voorzieningen.

Groen – natuur: het deel van de ka­vel dat open­baar toegankelijk is en primair is in­gericht met natuurlijke, ecologische en landschap­pe­lijke ele­men­ten waar­onder ook be­grepen wa­ter­lopen en wa­ter­partijen en on­ver­harde of half­ver­harde pa­den van ma­xi­maal 1,5 meter breed.



Groen – verspreid: het deel van de kavel dat openbaar toegankelijk is en primair is ingericht met groenvoorzieningen, plantsoenen, beplanting waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen en paden van maximaal 1,5 meter breed.

Water: onder het begrip 'water' wordt verstaan: waterlopen, waterwegen en waterpartijen met daarbij behorende oevers en taluds en paden van maximaal 1,5 meter breed.

Stadslandbouw: 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, paden van maximaal 1,5 meter breed en een speeltuin. Ten minste 80% van het grondgebruik dient betrekking te hebben op het voortbrengen van agrarische voedselproducten in een voor de agrarische productie reële dichtheid en productiecycclus.

Verrekenen aansluitend kavel

Van samenstelling 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.

- a. Het bevoegd gezag kan voor standaardkavels afwijken van de bepaalde samenstelling 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 genoemde minimale percentages in stand worden gehouden of -indien dit op de kavel niet mogelijk is- afwijking is verleend zodat de gezamenlijke percelen voldoen aan de minimale percentages.
- b. Aan de genoemde afwijking kunnen voorwaarden worden verbonden ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels met een oppervlakte van maximaal 400 m² afwijken van de samenstelling 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.

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 of biedt doorgang aan bestaande of nieuw aan te leggen water van de aansluitende kavel;

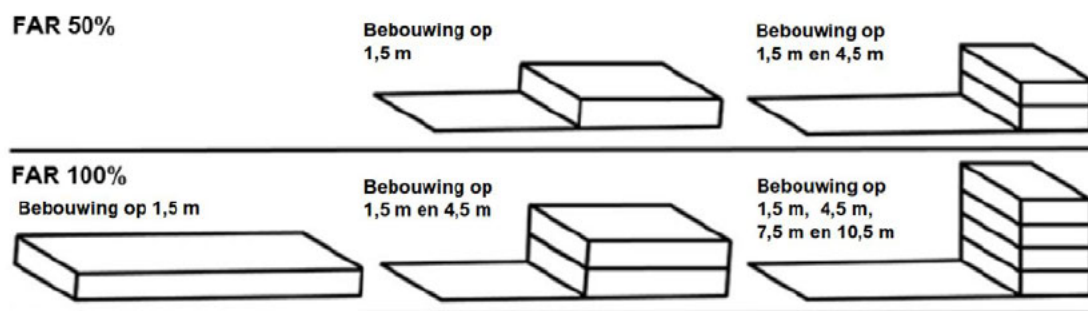


- g. het roodkavel bij landbouwkavels bestaat voor maximaal 1/3 deel uit woonfuncties en voor 2/3 deel uit agrarische bedrijfsfuncties;
- h. parkeren is uitsluitend toegestaan binnen het roodkavel en verharding / infra;
- i. de roodkavel sluit met minimaal 2,5 meter breedte aan op verharding / infra.

Floor area ratio

Voor bebouwing binnen het roodkavel is de maximum floor area ratio 50,0% (dit het de verhouding tussen het bruto vloer oppervlak en het kaveloppervlak). Voor een Standaardkavel geldt een Roodkavelpercentage van maximaal 25%. Het bruto vloeroppervlakte van de bebouwing mag maximaal 50% van het aantal vierkante meters roodkavel zijn. Het bevoegd gezag kan bij standaardkavels hiervan afwijken en een maximum floor area ratio van 100,0% 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 voorgeschreven samenstelling.



Kaveltype en functie

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

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

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

Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

De bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn:

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.
- b. In afwijking van het bepaalde 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 m² ; 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

*zoals kassen of dierenverblijven

3.4.3. Chw bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning, onherroepelijk vastgesteld op 6 februari 2020

Voor het reguleren van woningsplitsing en verkamering in de gemeente Almere is het bestemmingsplan Algemene regels woningsplitsing en kamerbewoning opgesteld. Een verandering van het bestaande gebruik van een bestaande woning mag niet leiden tot kamerbewoning of tot woningsplitsing. Onzelfstandige woonruimten, zoals bij de hospitairegeling en kamerbewoning is wel voor maximaal twee onzelfstandige woonruimten voor maximaal één persoon.

Voor alle specifieke bouwvoorschriften verwijzen wij naar het bestemmingsplan en de toelichting daarop, te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.4.4. Inpassingsplan Wind Park Zeewolde, onherroepelijk vastgesteld op 19 december 2018

In het buitengebied van de gemeenten Zeewolde en Almere is de realisatie van het windpark Zeewolde voorzien. De 221 windturbines die momenteel in het gebied aanwezig zijn, worden vervangen door 91 grotere windturbines in lijnopstellingen. Onderdeel van het inpassingsplan is de plaatsing van 17 windturbines in het zuidwestelijk deel van het plangebied, parallel aan de rijksweg A27. Deze windturbines zijn geprojecteerd naast het Almeerse deel van de toekomstige woningbouwontwikkeling Oosterwold. In een radius van 250 meter rondom deze windmolens gelden beperkingen. Deze 250 meter radius overlapt deels met Oosterwold Fase 1 (rand van plangebied). Op gronden met de bestemmingsaanduiding "veiligheidszone – windturbine" is de bouw van kwetsbare objecten niet toegestaan. Wettelijk zijn er ook regels vastgelegd ten aanzien van de geluidshinder² en (bewegende) slagschaduw³.

Zoals te zien op de initiatievenkaart 7 november 2023 in paragraaf 3.2 vinden er geen ontwikkelingen in Fase 1 a en b plaats in een zone langs deze windturbines. Door deze zone hebben de windturbines geen effect op de gewaardeerde gronden.

Wij gaan er daarnaast vanuit dat aan de randen van het plangebied in de praktijk met name landschapskavels worden uitgegeven ten behoeve van bedrijven, kantoren en niet-kwetsbare voorzieningen. De verkopende partijen kan hier ook deels op sturen. Gelet op het beperkte bebouwingspercentage dat gerealiseerd mag worden zou dat betekenen dat in de meeste gevallen de hindercontouren in te passen zijn in het plan zonder dat dit ten koste gaat van de functionaliteit van het gebied noch de kavel. In dat geval zou dit ook geen impact hebben op de waarde van de kavel.

² Besluit van 14 oktober 2010 tot wijziging van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en het Besluit omgevingsrecht (wijziging milieuregels windturbines), <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2010-749.html>

³ Slagschaduw bij windenergie op land (gepubliceerd op 12 juni 2018) <https://www.rvo.nl/onderwerpen/windenergie-op-land/slagschaduw>



Als de aanwezigheid van de windmolens wel impact heeft op de aanwendbaarheid van de kavel dan adviseren wij om deze specifieke gronden bij uitgifte separaat te laten taxeren.



Inpassingsplan Wind Park Zeewolde Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.4.5. Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold

In het document 'Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold' welke op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeewolde en op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Almere, zijn de principes voor het uitgeven van de kavels opgesteld. De ruimteverdeling moet ervoor zorgen dat Oosterwold een groen en zelfvoorzienend woon- en werklandschap wordt, waar de ontwikkeling van rode en groene functies aan elkaar gekoppeld zijn. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oosterwold' welke onherroepelijk werd vastgesteld op 29 september 2016 en de 1e partiële herziening vastgesteld op 7 juli 2022 is een uitwerking van deze Structuurvisie.

De intergemeentelijke structuurvisie Oosterwold gaat uit van de volgende tien principes:

1. Mensen maken Oosterwold; iedereen is welkom om mee te doen in Oosterwold. Initiatiefnemers kiezen zelf met wie zij samenwerken bij het ontwikkelen van een kavel, alleen of in groepsverband.
2. Vrije keuze in kavels; een initiatiefnemer kan zelf de omvang, vorm en plaats van de kavel bepalen.
3. Generiek kavel met vaste ruimteverdeling; initiatiefnemers realiseren op de kavels vijf functies: bebouwing⁴, verkeersontsluiting, water, energievoorziening, groenvoorziening en stadsland- of tuinbouw.
4. Specifieke kavel met specifieke ruimteverdeling; minimale en maximale normen voor de kavelsamenstelling bestaande uit bebouwing, stadslandbouw en verharding, groen en water.
5. Vrijheid en restricties voor bebouwing; voor de bebouwing is een Floor Air Ratio (FAR) in beginsel vastgesteld van 0,5.
6. Meebouwen aan de infrastructuur; de lokale infrastructuur van wegen en watergangen wordt door initiatiefnemers gemaakt en beheerd.
7. Oosterwold is goen; meer dan tweederde van het oppervlak van Oosterwold zal groen zijn en ecologische kwaliteiten toevoegen aan het gebied.
8. Kavels zijn verregaand zelfvoorzienend; iedere initiatiefnemer draagt de verantwoordelijkheid voor het waterbeheer, de afvalwaterverwerking en de energievoorziening.
9. Iedere kavelontwikkeling is financieel zelfvoorzienend; door financieel zwakkere onderdelen (zoals groen en landbouw) te compenseren met financieel sterkere (meestal rode) functies kunnen ook deze kavels zonder subsidie worden gerealiseerd.
10. Publieke investeringen zijn volgend; publiek geld wordt in principe pas uitgegeven als er eerst geld is verdiend.

⁴ De functie 'bebouwing' is hierbij een verzamelnaam voor wonen, werken en voorzieningen met bijbehorende tuin, parkeerplaatsen en infrastructuur op het kavel.

Alle gronden van het ontwikkelgebied Oosterwold hebben een gezamenlijk oppervlakte van 3.646 hectare onderverdeeld in: Standaardkavel, Landbouwkavel, Landschapskavel, Bedrijvenkavel, Kantorenkavel en Voorzieningenkavel.










	Standaard		Specifiek									
	Standaardkavel	Landbouwkavel	Landbouwkavel	Landschapskavel	Bedrijvenkavel	Kantorenkavel ²	Voorzieningen-kavel ²	Landbouwkavel	Landschapskavel	Bedrijvenkavel	Kantorenkavel ²	Voorzieningen-kavel ²
	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha	aandeel	ha
	53,3%	1.941	10,1%	370	16,9%	615	14,8%	540,0	2,2%	80,0	2,7%	100,0
Rode functies	25,0%	486	7,0%	26	6,0%	37	25,0%	135	25,0%	20	25,0%	25
Infra	8,0%	155	2,0%	7	2,3%	14	8,0%	43	8,0%	6	8,0%	8
Groen - Bestaand bos	0,0%	0	0,0%	0	47,2%	290	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Groen - Eemvallei	0,0%	0	0,0%	0	40,7%	250	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Groen - verspreid	7,0%	136	1,5%	6	1,5%	9	7,0%	38	7,0%	6	7,0%	7
Water	2,0%	39	1,5%	6	2,3%	14	2,0%	11	2,0%	2	2,0%	2
Landbouw	58,0%	1.126	88,0%	325	0,0%	0	58,0%	313	58,0%	46	58,0%	58,0
TOTAAL	100,0%	1.941	100,0%	370	100,0%	615	100,0%	540,0	100,0%	80,0	100,0%	100,0

Ruimtegebruik intergemeentelijke structuurvisie. Bron: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold.

3.5. Getaxeerde in eigendom van RVB en gemeente Almere

Zoals blijkt uit navolgende figuur omvat het plangebied Oosterwold Fase 1A en 1B verschillende percelen die in eigendom zijn bij particulieren en verschillende overheden waaronder Rijksvastgoedbedrijf (oranje) en gemeente Almere (blauw). Deze taxatie ziet alleen toe op de gronden die in eigendom zijn van RVB en gemeente Almere. In de taxatie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de kavels worden uitgegeven waarbij de gronden verder niet belast zijn met waarde beïnvloedende kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen en rechten van derden die het beoogde gebruik belemmeren.



	BUREAU BEHEER LANDBOUWGRONDEN,
	DE STAAT (FINANCIEN, RIJKSVASTGOED- EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF),
	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU),
	DE STAAT (ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN),
	GEMEENTE ALMERE,
	GEMEENTE ZEEWOLDE,
	PROVINCIE FLEVOLAND,
	STAATSBOSBEHEER,
	WATERSCHAP ZUIDERZEELAND,

Eigendommenkaart percelen Oosterwold augustus 2014. Bron: handboek Oosterwold

3.5.1. Wet voorkeursrecht gemeenten niet van kracht

Omdat de gronden reeds in bezit zijn van de gemeente Almere of RVB is het object niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. artikel 2 en 8) of een voorstel daartoe (artikel 6).

3.5.2. Geen belemmering door kwalitatieve verplichtingen etc.

Deze taxatie vindt plaats onder het uitgangspunt dat op de waardepeildatum sprake is van een kavel die geschikt is voor het beoogde gebruik en dat eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc. het beoogde gebruik niet belemmeren.

3.6. Specifieke uitgiftewijze van kavels in Oosterwold

Stappenplan voor kavelverkoop

Wanneer een koper geïnteresseerd is in een kavel moet een intakeformulier ingevuld worden waarop het oppervlak van de gewenste kavel wordt aangegeven. Samen met andere initiatiefnemers worden de aaneengesloten kavels gekozen. Wanneer de kavelvorm is vastgelegd (in aansluiting op de naastgelegen kavels) wordt een Intentie Overeenkomst opgesteld.

Hierna maken initiatiefnemers een ontwikkelplan waarin alle bebouwing - en gebruiksregels terugkomen. Zo moet er, in overeenstemming met de burens, een duidelijk plan zijn voor kavel- en ontsluitingswegen. Voor het aanleggen en beheren van de wegen moet een gezamenlijke kavelvereniging worden opgericht of worden aangesloten bij een bestaande vereniging.

Na goedkeuring van het Ontwikkelplan volgt de Anterieure Overeenkomst (waarin de definitieve functie, kavelvorm, oppervlakte, voorlopige koopsom ruwe bouwgrond en exploitatiebijdrage worden vastgelegd) en het aanvragen van de Omgevingsvergunning. Leges worden direct aan de gemeente Almere betaald. Hierna volgt de definitieve Koopovereenkomst en de levering.

Voor de bouwgrond wordt geen BTW en overdrachtsbelasting betaald omdat de grond pas geroerd wordt nadat initiatiefnemer eigenaar is geworden (zie verdere toelichting onder methodiek). De koper betaalt, naast de prijs voor de ruwe bouwgrond, een exploitatiebijdrage aan de gemeente per m². Conform de genoemde bijzondere uitgangspunten wordt in de waardering in financiële zin geen rekening gehouden met deze exploitatiebijdrage.

Besluit afvalwater

Omtrent afvalwater is er recent een raadsbesluit genomen die de uitgiftewijze beïnvloed (Raadsnummer 23225 d.d. 23 november 2023). Hierin is het voornemen vastgelegd dat de afvoer van afvalwater niet langer door initiatiefnemers zelf gedaan wordt maar dat de gemeente haar zorgplicht (Wet Milieubeheer) neemt voor de inzameling en transport van het rioolwater. De gemeente gaat alsnog een rioolstelsel aanleggen voor Oosterwold. De kaveleigenaren zullen aansluiten op de gemeentelijke riolering. Ter voorbereiding van het hoofdriool worden tijdelijke voorzieningen geplaatst. Voor de nieuw uit te geven gronden geldt dat deze aangesloten worden op het gemeentelijk afvalwaternetwerk. De kosten hiervoor zullen verwerkt worden in de exploitatiebijdrage.

Besluit Verbetervoorstellen

Om de organische ontwikkeling van Oosterwold voor te zetten hebben gemeente en RVB een aantal verbetervoorstellen gedaan. Deze verbetervoorstellen hebben geresulteerd in het besluit met Raadsnummer 23224 d.d. 7 december 2023. De gemeente wil onder andere meer regie voeren bij het ontwerp en de realisatie van de ruimtelijke basisstructuur: 'de aanleg van (hoofd)polderwegen, hoofdfietspaden, ecologische verbindingen, waterverbindingen, nutsvoorzieningen en riolering. Voor de (toekomstige) kaveleigenaren betekent dit meer en betere begeleiding van de gemeente bij de ontwikkeling van de kavels. Hierdoor heeft de gemeente meer invloed en worden de eigenaren meer ontzorgt, waardoor zij minder externe expertise hoeven in te schakelen. Voor kavelwegen betekent dit bijvoorbeeld dat het gebiedsteam bij uitgifte van kavels initiatiefnemers in de toekomst begeleidt om de situering en het ontwerp van de kavelweg gezamenlijk te bepalen. Vervolgens legt de gemeente de kavelwegen aan.



4. Residuele waarde standaardkavel: ca. € 168,- VON per m² kavel voor wonen, € 27,- tot € 36,- excl. BTW voor niet-wonen

De residuele waarde van de standaardkavels bepaalden we voor wonen en niet-wonen functies. De gemiddelde waarde van de bouwgrond ligt afhankelijk van de aanwending binnen een bandbreedte van circa € 168,- VON per m² kavel voor wonen en tussen de € 27,- tot € 36,- excl. BTW per m² kavel voor niet-wonen. Dit is de waarde van het gehele kavel, die bestaat uit roodkavel, stadslandbouw, natuur en infrastructuur. In de residuele waardering hebben we immers alle rechten en verplichtingen die samenhangen met het gebruik en bebouwing van het gehele kavel dat de particulier/ondernemer afneemt gewaardeerd. Een onderscheid tussen roodkavel, stadslandbouw, natuur, infrastructuur etc. is niet mogelijk om te maken vanuit marktreferenties, omdat dit ook alleen de totaalprijs van het gehele kavel en de woning daarop weerspiegelen.

Wonen: € 167,67 per m² kavel

Uit de analyse blijkt dat aanwending van de bouw kavels voor wonen tot een vrijwel gelijke grondwaarde leidt op het moment dat een particulier kiest voor een rijwoning, twee-onder-een kap, of vrijstaande woning, dat het ook niet tot aanwijsbare verschillen leidt als een particulier een kleine of grote kavel koopt en dat er ook geen significante verschillen ontstaan in opbrengstpotentie in verschillende gebieden van deelgebieden 1 a en b. Als marktconforme grondwaarde voor de standaard woonkavels wordt daarom één prijs gehanteerd: € 167,67 per m².

Dat er nagenoeg geen verschillen optreden is ook logisch, omdat (1) de gebruiksmogelijkheden 'naar rato' toenemen naarmate een koper een kleinere of grotere kavel afneemt en (2) de gebruiksmogelijkheden en niet het feitelijk gebruik de waarde bepalen (als iemand er een luxe of basis woning op zet betekent dit iets voor de waarde van de woning, niet voor de grond) en (3) de kenmerken van het gebied waarin fase 1 a en b worden gerealiseerd 'homogeen' zijn.

De hiervoor genoemde grondprijs voor de standaard woonkavels geldt ook voor kavels waarbij een particulier er zelf voor kiest om deze sociaal te verhuren, en op het moment dat er geen waarde drukkende aanvullende verplichtingen worden opgenomen. Indien er gronden worden uitgegeven aan toegelaten instellingen/ woningcorporaties inclusief exploitatieverplichtingen dan geldt een andere grondprijs. Dit valt echter buiten de scope van deze taxatie.

Overig: € 27,- tot € 36,- excl. BTW per m² kavel

Omdat het gebruik van de niet-wonen/werklocaties binnen het standaard kavels sterk kan verschillen en daarmee ook een andere opbrengsten vertegenwoordigen zijn deze in vier normtypen ingedeeld. Voor bedrijfskavels komt de grondwaarde uit op circa € 31,- excl. BTW per m² kavel. De kantorenkavels liggen iets lager, op ca. € 27,- excl. BTW per m² kavel. Voor maatschappelijke kavels zien wij een waarde van afgerond € 31,- excl. BTW per m² kavel. De hoogste grondwaarde is bij commerciële voorzieningen: ca. € 36,- excl. BTW per m² kavel.

Dat de grondprijs voor commerciële voorzieningen het hoogst is van de niet-woonfuncties achten we plausibel. Het verschil ontstaat voornamelijk door een opstapeling van meerwaarde. Zowel de reguliere grondprijs ligt hoger dan bijvoorbeeld de maatschappelijke grondprijs en de waarde van het overige kavel (deels stadslandbouw) ligt ook hoger doordat dit (deels) commercieel ingezet kan worden.

#	Omschrijving	Grondwaarde per m ² kavel
4.1	SK_Wonen	€ 167,67
4.2	SK_Bedrijf	€ 31,19
4.3	SK_Kantoor	€ 26,98
4.4	SK_Maatschappelijk	€ 30,59
4.5	SK_Commerciële Voorzieningen	€ 36,02

Tabel resultaten grondwaarden standaardkavels (excl. BTW):



4.1. Residuele waarde wonen standaardkavel: gemiddeld € 168,- VON per m² kavel

De waarde van de functie wonen op het standaardkavel is een resultante van meerdere woningtypen c.q. normtypen die het spectrum weerspiegelen van wat een particulier in Oosterwold zou kunnen realiseren. Deze normtypen zijn ook veelvoorkomende woningtypen waarvan transacties zijn geregistreerd tussen eind 2022 en gedurende 2023 binnen Oosterwold.

Navolgende tabel geeft de normtypen met de resulterende grondwaarde per m² kavel weer. De residuele grondwaarde van de normtypen varieert van € 155,- tot € 179,- VON per m² kavel. Het ongewogen gemiddelde van deze grondwaarden wordt gehanteerd als marktwaarde voor de standaard woonkavel: is **€ 167,67 VON per m² kavel**. De onder- en bovenkant van de normdoorrekening ligt binnen een bandbreedte van +/- 7,5% waarmee dit binnen de bandbreedte van de taxatieonzekerheid valt. Hiermee concluderen wij dat dit een reële afspiegeling is van de marktconforme grondwaarde voor een standaard woonkavel.

Aangezien de bebouwingsregels voor het gehele gebied gelijk zijn, verschillen in locatiekwaliteit beperkt zijn en een kavelkoper zelf mag bepalen hoe groot zijn kavel wordt en welke woning hij hier op realiseert geldt dezelfde grondwaarde voor alle standaard woonkavels die onderdeel zijn van het getaxeerde.

Woningtype	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop	SK EGW Sociale Huur*	Tiny house**
m ² kavel oppervlak	837	1.287	1.636	1.349	837	471	390
m ² GBO woning	90	140	180	140	90	50	40
VON-prijs/ beleggingswaarde	€ 495.000	€ 721.000	€ 900.000	€ 658.000	€ 427.500	€ 270.665	€ 284.000
Stichtingskosten	€ 302.783	€ 418.812	€ 507.372	€ 359.035	€ 255.977	€ 164.809	€ 190.148
Kosten BRM/WRM	€ 52.325	€ 79.753	€ 100.477	€ 75.514	€ 42.296	€ 23.774	€ 26.964
Grondwaarde	€ 139.892	€ 222.435	€ 292.151	€ 223.451	€ 129.227	€ 82.081	€ 66.888
Grondwaarde per m² kavel	€ 167,09	€ 172,78	€ 178,54	€ 165,59	€ 154,35	€ 174,42	€ 171,40

***Sociale huurwoningen: reguliere grondprijs standaard woonkavel van toepassing**

Ter beeldvorming is er in de analyse ook een sociale huurwoning meegenomen. Bij de uitgifte aan een toegelaten instelling (woningcorporatie) wordt er een exploitatieverplichting opgenomen. Dit type uitgifte valt echter buiten de scope van de taxatie. Zonder dat er een sociale verhuurverplichting geldt kan een particulier uiteraard er ook zelf voor kiezen om een woning sociaal te verhuren. Aangezien dit een vrije keuze is geldt voor de grondwaarde de vrije sector grondwaarde (Highest & Best Use principe).

Bij een marktconform bruto aanvangsrendement (BAR) van circa 4,2% tot 4,5% (hoge uitpondpotentie en daardoor relatief lage BAR) ligt de residuele grondwaarde onder een sociale huurwoningen beneden de bandbreedte van de vrije sector woonproducten. Indien een particuliere kavelkoper ervoor kiest om een woning te realiseren die vervolgens sociaal verhuurd wordt dan impliceert dit dus dat er genoeg wordt genomen met een onder marktconform rendement. Op basis van een BAR van 3,9% en een huurprijs van afgerond maximaal € 880,- (sociale huurgrens per prijspeil 2024) resulteert een grondwaarde van afgerond € 175,- per m² kavel, dit ligt in lijn met de getaxeerde marktconforme vrije sector grondwaarde.

****Tiny house: ter toetsing**

Ter toetsing van de getaxeerde grondwaarde is ook een normatieve residuele grondwaardeberekening opgesteld op basis van een zogenaamde "tiny house": een vrijstaande prefab woning van circa 40 m² GBO. Omdat er in de markt nog onvoldoende transacties van daadwerkelijk gerealiseerde tiny houses in het gebied waar te nemen zijn is deze woningtypologie niet meegenomen in de marktwaarde bepaling.

Er is nog onvoldoende "market evidence" om de marktwaarde op te baseren. De residuele berekening van het tiny house dient daarom als toetsing van de uitkomst. Op basis van de geschatte marktconforme opbrengt bij realisatie (circa € 7.100,- VON per m² GBO), stichtingskosten en kosten bouw- en woonrijp maken resulteert een grondwaarde van afgerond € 170,- per m² kavel, dit ligt in lijn met de getaxeerde grondwaarde voor een standaard woonkavel.

4.1.1. Normtypen wonen standaardkavel: vijf normtypen afgeleid van transacties

Op basis van wat particulieren binnen de kaders kunnen realiseren in Oosterwold en de verkooptransacties van gerealiseerde woningen binnen het plangebied definieerden wij verschillende normtypen voor het standaard kavel. We hanteerden hierbij het 'highest and best use' principe, omdat we zien dat particulieren in de praktijk gebruik maken van de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden de waarde van de grond bepalen. De transacties die zijn geregistreerd in het gebied tonen aan dat particulieren daadwerkelijk objecten hebben gerealiseerd binnen dit spectrum.

Voor deze normtypen stelden wij programmatische uitgangspunten vast, zoals het bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak. In de referenties zien wij veelal woningen met platte daken, resulterende in scherpe vormfactoren. Uit de ontwikkelregels (zie paragraaf 3.4.2) voor standaard kavels leidden wij een kavelindeling voor deze normtypen af. Het volledige overzicht van de vertaling hiervan naar de normtypes is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop	SK EGW Sociale Huur*	Tiny house**
Vastgoed							
m ² GBO / m ² VVO	90	140	180	140	90	50	40
m ² BVO	105	161	205	169	105	59	49
Vorm factor	86,00%	87,00%	88,00%	83,00%	86,00%	85,00%	82,00%
Kavelsamenstelling	Standaard	Standaard	Standaard	Standaard	Standaard	Standaard	Standaard
Roodkavel	209	322	409	337	209	118	98
Verharding/ infra	92	142	180	148	92	52	43
Groen - natuur	-	-	-	-	-	-	-
Groen - verspreid	59	90	115	94	59	33	27
Water	17	26	33	27	17	9	8
Stadslandbouw	460	708	900	742	460	259	215
Totaal	837	1.287	1.636	1.349	837	471	390

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling normtypen standaard woonkavel



4.1.2. VON-prijzen koopwoningen standaardkavel: € 4.750,- tot € 5.500,- VON per m² GBO

Uit de marktanalyse blijkt dat grondgebonden koopwoningen voor het standaardkavel een opbrengstpotentie hebben van € 4.750 tot € 5.500 VON per m² GBO, afhankelijk van het woningtype, de oppervlakte van de woning en de kwaliteit van de woning.

Omschrijving	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop	SK EGW Sociale Huur	Tiny house
m ² GBO	90	140	180	140	90	50	40
VON-prijs per m ² GBO	€ 5.500	€ 5.150	€ 5.000	€ 4.700	€ 4.750	€ 5.413	€ 7.100
VON-prijs per woning	€ 495.000	€ 721.000	€ 900.000	€ 658.000	€ 427.500	€ 270.665	€ 284.000
Ontwikkelomzet excl. BTW	€ 495.000	€ 721.000	€ 900.000	€ 658.000	€ 427.500	€ 270.665	€ 284.000

Tabel VON prijzen normtypen standaard woonkavel:

VON prijs koop vrijstaand klein: € 5.500,- per m² GBO

Voor de kleine vrijstaande koopwoning zien wij een prijs van € 5.500,- VON per m² GBO, als marktconform. De normtypen gaan uit van een gemiddeld opleverniveau voor Oosterwold, bepaald aan de hand van de referenties. Doorgaans is het een net afwerkingsniveau met duurzaamheidsmaatregelen als HR+++ glas, warmtepomp en warmtewisselaars. Kenmerkend voor Oosterwold is ook de landelijke ligging met veel natuur. Gelet op de navolgende bandbreedte hanteren wij dan ook een gemiddelde prijs.

In Oosterwold hebben het afgelopen jaar een beperkt aantal transacties van vrijstaande woningen met een oppervlakte van 80 tot 100 m² GBO plaatsgevonden. De opbrengst hiervan lag tussen de ca. € 5.120,- tot € 5.925,- k.k. per m² GBO. Aan de bovenkant van de bandbreedte zien we de John Lockeweg 18, een referentie met hoogwaardig installatieconcept en duurzaamheidsniveau: gasloos d.m.v. warmtepomp, 22 PV-panelenligging, triple glas welke resulteren in een energielabel A++++. Aan de onderkant van de bandbreedte zien wij de John Daltonstraat 34, een metalen loodswoning. De woning is ingericht als 'loftwoning' met wederom een hoog duurzaamheidsniveau (energielabel A+++). De referenties hebben allen een hoog energielabel (laagste is A++) en hebben mede gelet op het karakter van Oosterwold een ruimtelijke en groene ligging. Ook wat betreft de overige kavelregels zijn de referenties representatief. Er is aandacht besteed aan stadslandbouw zoals kassen, fruitbomen, waterputten en dierenverblijven.



Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold John Lockeweg 17 1349 DD Almere		2020	95 896	26/06/2023	€ 575.000 € 6.053	€ 562.745 € 5.924
Oosterwold John Daltonstraat 34 1349 DV Almere		2020	108 1.203	16/12/2022	€ 585.000 € 5.417	€ 552.644 € 5.117
Oosterwold Auguste Comteweg 68 1349 CD Almere		2017	95 827	27/06/2022	€ 549.000 € 5.779	€ 502.467 € 5.289
Gemiddelde					€ 5.749	€ 5.443

De transactiepreizen van de referentiewoningen zijn geïndexeerd naar waardepeildatum op basis van de CBS index 'bestaande koopwoningen - Flevoland'. De referenties zijn kosten koper. Voor de opbrengsten hanteren wij vrij op naam. De kosten koper worden bij vrij op naam 'bespaard'. Daar staat tegenover dat het kopen van een bestaande koopwoning de koper de "ontwikkel-/bouw"tijd bespaart. De in de analyse beschouwde transacties van bestaande koopwoningen hebben ook een relatief recent bouwjaar. Er wordt daarom geen "prijscorrectie" toegepast voor nieuwbouw ten opzichte van deze bestaande bouw transacties.

VON prijs koop vrijstaand middel: € 5.150,- per m² GBO

Voor het 'gemiddelde' normtype dat wij hanteren waarin wel rekening wordt gehouden met het karakter van Oosterwold zien wij een VON-prijs van € 5.150,- per m² GBO als marktconform. De navolgende referenties laten een relatief brede bandbreedte zien waarbij de bovenkant een zeer hoogwaardig (NOM, extra badkamer) woonproduct is. Veel van de referenties hebben ten opzichte van het normtype opbrengst verhogende elementen zoals een extra badkamer. Wanneer dit in beschouwing wordt gehouden daalt de bovenkant van de bandbreedte van de verkoopreferenties meer naar de onderkant van deze bandbreedte.

Voor de middelgrote vrijstaande woningen (130 tot 150 m² GBO) zien wij een bandbreedte van ca. € 4.400,- tot € 6.000,- k.k. per m² GBO. De bovenkant van de bandbreedte betreft 'Het Wold 10'. Deze woning is hoogwaardig afgewerkt: Nul-op-de-meter, luxe keuken en twee luxe badkamers. Het midden van de bandbreedte, bijvoorbeeld de Nortbert Eliasweg 34, is ook relatief hoogwaardig afgewerkt. De woning is wederom voorzien van twee badkamers en heeft de bebouwingsmogelijkheden (nog) niet maximaal benut. De onderkant van de bandbreedte betreft de Oeverwalweg 240. Deze woning is sober afgewerkt, zowel in het interieur als het kavel.

Met name de eerste drie referenties zijn representatief wat betreft de kavelinrichting. Er zijn delen voor stadslandbouw ingericht met bijvoorbeeld moestuinen, fruitbomen en een enkele gemeenschappelijke weide voor schapen. De overige twee referenties geven aan dit vrij indeelbaar te houden voor de toekomstige koper.



Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold Buitenplaats Oosterwold 105 1349 CP Almere		2019	136	05/07/2023	€ 765.000	€ 749.937
			1.548		€ 5.625	€ 5.514
Oosterwold Het Wold 10 1349 LC Almere		2020	127	08/08/2022	€ 830.000	€ 765.547
Oosterwold - Ecoparkhof Norbert Eliasweg 34 1349 CL Almere		2017	143	30/09/2022	€ 865.501	€ 806.120
			1.815		€ 6.052	€ 5.637
Oosterwold Oeverwalweg 240 1349 JC Almere		2021	137	29/06/2023	€ 620.000	€ 607.121
Oosterwold Reimslaan 152 1349 JB Almere		2019	134	21/10/2023 Aanbod	€ 725.000	€ 725.000
			1.286		€ 5.410	€ 5.410
Gemiddelde					€ 5.630	€ 5.404

VON prijs koop vrijstaand groot: € 5.000,- per m² GBO





Voor de grote vrijstaande woning hanteren wij een vierkante meterprijs van € 5.000,- VON. Gelet op gemiddelde afwerking van het normtype zien wij dit als vergelijkbaar met het gemiddelde van de referenties. De referenties zijn sterk afhankelijk van afwerking (uitstraling bouwconstructie, interieurafwerking). Het effect van perceelindeling lijkt beperkt.

Voor de grote vrijstaande woningen (160 tot 200 m² GBO) zien wij een bandbreedte van ca. € 4.350,- tot € 5.500,- k.k. per m² GBO. De onderstaande referenties in deze bandbreedte liggen relatief dichtbij elkaar. Aan de bovenkant van de bandbreedte zit de William Jamesstraat 5. Dit is een nieuwbouvilla met hoogwaardige afwerking. Een uitschieter aan de onderkant van de bandbreedte is de Epicurusstraat 49, waar een deel van het prijsverschil kan worden verklaard door sobere bouwconstructie en inrichting van de woning. Ook zijn er enkele referenties zoals de Platoweg 24 met externe kantoorruimte (30 m²) of woningen die door een tweede badkamer geschikt zijn voor gastverblijven.

De mate waarin de grote vrijstaande woningen de kavelregels voor stadslandbouw uitwerken lopen uiteen. De eerste drie zijn hiervoor het meest representatief, al zijn ook daar verschillen te vinden. De een beperkt zich tot enkele fruitbomen met een vijver terwijl de ander al wel een aangelegde moestuin heeft. De Buitenplaats Oosterwold 89 heeft een gemeenschappelijke (schapen)weide.



Ter aanvulling is ook nog een referentie van het 'oudere deel' van Oosterwold, de Paradijsvogelweg 15 toegevoegd. Deze heeft een transactieprijs van € 5.115,- k.k. per m² GBO. Hoewel deze geen kavelregels met bijvoorbeeld stadslanbouw heeft ligt de referentie wel bij het ontwikkelgebied. Daarmee geeft het een genuanceerde indicatie van de prijs die kopers bereid zijn te betalen. Een andere prijsindicatie voor nieuwbouw is de vrijstaande woning (bouwnummer 125) in het project de Groene Eem. Deze is verkocht voor circa € 5.100,- VON per m² GBO en wordt omschreven als zeer luxe woning met veel lichtinval, luxe badkamer en een hoog duurzaamheidsniveau. De ontwikkelaar ontzorgt kopers hierbij op de vlakken stadslanbouw en het samen aanleggen van kavelwegen.

Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold Epicurusstraat 49 1349 HC Almere		2020	190	19/12/2022	€ 875.000	€ 827.061
			2.649		€ 4.605	€ 4.353
Oosterwold Platoweg 24 1349 ED Almere		2020	175	21/10/2023 Aanbod	€ 950.000	€ 950.000
			1.833		€ 5.429	€ 5.429
Oosterwold Buitenplaats Oosterwold 89 1349 CP Almere		2019	170	22/11/2022	€ 895.000	€ 841.770
			1.243		€ 5.265	€ 4.952
Oosterwold William Jamesstraat 5 1349 GL Almere		2021	177	18/10/2023	€ 970.000	€ 969.464
			2.002		€ 5.480	€ 5.477
Oosterwold - De groene Eem Bouwnummer 125 1349 CC Almere		2023	184	30/09/2022	€ 972.000	€ 905.313
			989		€ 5.283	€ 4.920
Oosterwold Paradijsvogelweg 15 1349 CA Almere		1993	200	01/06/2023	€ 1.050.000	€ 1.022.902
			1.219		€ 5.250	€ 5.115
Gemiddelde					€ 1.656	€ 5.219

VON prijs koop twee onder een kap: € 4.700,- per m² GBO

Voor de norm-twee onder een kappers zien wij, gelet op de referenties, € 4.700,- als marktconform. Vanwege het beperkt aantal transacties maken wij gebruik van een brede bandbreedte voornamelijk ontstaan uit verschillen in oppervlak en de daaruit volgende forse dalende meeropbrengst per vierkante meter. Het normtype heeft een groter oppervlak, richting de woningen in Parkhof. De opbrengsten hier zitten tussen de € 4.300,- tot € 4.500,- per m² GBO. Voor het normtypen hanteren wij voor de woning een vergelijkbare kwaliteit, echter voor de kavelinrichting een hogere kwaliteit. Hiervoor zien wij ook een opslag in de vrij op naam prijs.



Voor de twee onder een kapwoningen (130 tot 150 m² GBO) zien wij een bandbreedte van ca. € 4.200,- tot € 6.700,- k.k. per m² GBO. In 2023 zijn er in totaal drie twee onder een kappers in Oosterwold verkocht. Om een volledig marktbeeld te krijgen kijken wij daarom ook naar een transactie in het jaar 2022 en twee onder een kappers in de naastgelegen wijk Nobelhorst.

Aan de bovenkant van de bandbreedte zien wij een twee onder een kap (Arthur Tansleyweg 5) welke onder het EcoFruitHof valt. Dit betreft moderne en onder architectuur ontworpen woningen op relatief ruime 'privé' kavels. Aan de onderkant van de bandbreedte binnen Oosterwold zien wij de Galileo Galileistraat 40. Voor het gehele Parkland is ongeveer 50% gemeenschappelijke grond welke gebruikt wordt voor stadslandbouw, speeltoestellen en 'overige activiteiten'. De woning is ten opzicht van de Arthur Tansleyweg 5 groter. Ook in opzichte van de overige referenties is de dalende meeropbrengst in prijs per vierkante meter voor grotere eenheden goed zichtbaar.

De referenties geven beperkte informatie over de uitwerking van stadslandbouw. Bij een deel is dit in de kaververdeling in het gezamenlijk deel opgelost en zijn de eigen kavels daarbij kleiner. Bij het andere deel zijn de eigen kavels groter en lossen zij dit op eigen terrein op. De eerste referentie, de Arthur Tansleyweg 5, is een van de voorbeelden waar dit voornamelijk op eigen kavel wordt gedaan. Bij de twee referenties in Parkland is dit centraler gedaan en beperkt de uitwerking zich vooral tot enkele fruitbomen met een waterpartij.



Ter validatie zien wij twee referenties in Nobelhorst. Hoewel deze niet dezelfde kavelregels hebben als de normtypen in Oosterwold geeft dit wel een indicatie over wat een consument bereid is te betalen voor een twee onder een kap in de omgeving. De woning met het meest vergelijkbare oppervlak (Niels Bohrstraat 18) komt uit op een vierkante meterprijs van € 4.600,-. Het verschil ten opzichte van voorgenoemde € 4.700,- achten wij realistisch.



Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold Arthur Tansleyweg 5 1349 ES Almere		2020	59	04/07/2023	€ 404.950	€ 396.903
			630		€ 6.864	€ 6.727
Oosterwold - Parkland Galileo Galileistraat 40 1349 DN Almere		2019	121	17/04/2023	€ 540.000	€ 521.723
			342		€ 4.463	€ 4.312
Oosterwold - Parkland Confuciusstraat 48 1349 DP Almere		2020	121	21/10/2023 Aanbod	€ 550.000	€ 550.000
			18.082 (gezamenlijk)		€ 4.545	€ 4.545
Oosterwold - Flamingopoort Isaac Newtonstraat 90 1349 DT Almere		2021	81	14/03/2022	€ 525.000	€ 471.301
			14.565 (gezamenlijk)		€ 6.481	€ 5.819
Nobelhorst Bouwnummer 21 1341 BJ Almere		2022	165	21/01/2023	€ 730.000	€ 694.211 VON
			250		€ 4.424	€ 4.207
Nobelhorst Niels Bohrstraat 18 1341 BW Almere		2017	143	10/07/2023	€ 672.000	€ 659.375
			246		€ 4.699	€ 4.611
Gemiddelde					€ 5.246	€ 5.037

VON prijs koop rijwoning: € 4.750,- per m² GBO

Voor de rijwoningen komen wij uit op € 4.750,- per m² GBO. De rijwoningreferenties zijn allen van degelijke nieuwbouwkwaliteit. De oppervlakten van de referenties zijn relatief vergelijkbaar. De kaveluitwerking lijkt een beperkt effect te hebben op de vierkante meterprijzen. Het voornaamste prijseffect ontstaat door mate van ontwerp en afwerking van de opstal. Op dit vlak zien wij de Oeverwalhof 81 als absolute top. Voor het normtypen gaan wij uit van een gemiddelde en door de relatief beperkte ruis in de referenties achten wij het gemiddelde minus een kleine correctie voor uitschieters als de Oeverwalhof als marktconform.

Voor rijwoning zien wij een bandbreedte van ca. € 4.400,- tot € 5.600,- k.k. per m² GBO. Aan de bovenkant van de bandbreedte zien wij de Oeverwal 81. Deze woning is gelegen op stadslandgoed 't Eemgoed en heeft vrij uitzicht op een paardenweide. In de woning is gebruik gemaakt van natuurlijke en circulaire materialen. De woning is voorzien van zonnepanelen, warmtepomp en heeft een energielabel A+++ . Aan de onderkant van de bandbreedte zijn meer standaard uitgevoerde rijwoningstypen zoals de Anna Maria van Schurmanlaan 42 of de Robert Stirlingstraat 17. Deze woningen zijn veelal energieneutraal en voorzien van warmtepomp en zonnepanelen en hebben een hoog energielabel (A++ of hoger). Daarmee hebben deze nog steeds een degelijke Nederlandse nieuwbouwkwaliteit.



Net als bij de twee onder een kapwoningen zijn bij de rijwoningen de uitvoering van de kavelregels zoals stadslandbouw niet altijd duidelijk aangegeven. Het lijkt dat voor het gros van de referenties dit op onbekende wijze in de gemeenschappelijke delen oplost. Een enkeling heeft enige vorm van stadslandbouw op eigen terrein (kippenren). Een deel betreft ook nieuwbouw objecten waar de tuin nog ingericht dient te worden, maar waarvan de inrichtingskosten wel zijn verdisconteerd in de VON-prijs van de woning.




Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold - Flamingopoort Isaac Newtonstraat 76 1349 DT Almere		2021	90	28/08/2023	€ 485.000	€ 480.201
			438		€ 5.389	k.k.
Oosterwold Robert Stirlingstraat 17 1349 LA Almere		2020	90	31/05/2023	€ 422.500	€ 411.520
			880		€ 4.694	k.k.
Oosterwold Anna Maria van Schurmanlaan 42 1349 BC Almere		2022	94	08/08/2022	€ 420.000	€ 387.385
			123		€ 4.468	
Oosterwold - 't Eemhof Oeverwalhof 81 1349 JE Almere		2021	81	17/05/2022	€ 500.000	€ 454.179
			32.700 (gezamenlijk)		€ 6.173	k.k.
Oosterwold Maria Merianhof 14 1349 BB Almere		2021	94	02/03/2023	€ 465.000	€ 445.472
			242		€ 4.947	
Gemiddelde					€ 5.134	€ 4.875



VON prijs koop tiny house: € 7.100,- per m² GBO

Voor de tiny houses heeft er in 2023 maar een type project in de verkoop gestaan: nieuwbouwplan Goudplevierhof Oosterwold, een kleinschalig project van 15 woningen. Dit zijn tiny houses van producent Mill Home. De woningen zijn zeer energiezuinig door 52 geïntegreerde zonnepanelen. De woningen worden opgeleverd inclusief badkamer en keuken. De woningen komen op een bestaand erf te staan met onder andere statige volgroeide bomen. Hierdoor kan een hoogwaardige groene omgeving gecreëerd worden. Voor een doorsnee tiny house waar dit enige tijd nodig heeft om te realiseren schatten wij de opbrengsten wat lager in, op € 7.100,- per m² GBO. Ook wordt de openbare ruimte door de ontwikkelaar aangelegd, waarmee de kopers ontzorgd worden.

Gegevens		Bouwjaar	m ² GBO/ Kavel	Datum	Prijs woning/ m ² GBO Transactiedatum	Prijs woning/ m ² GBO Peildatum
Oosterwold Mill home family nr 3 1349 CC Almere		2023	45 242	30/05/2023 Aanbod	€ 345.000 VON € 7.667	€ 335.972 € 7.466

4.1.3. Stichtingskosten: € 2.130,- tot € 2.900,- per m² BVO incl. BTW

De stichtingskosten bestaan uit bouwkosten en de voor realisatie benodigde opslagen. De stichtingskosten zijn afhankelijk van locatienmerken en het specifieke woonproduct waarvan wordt uitgegaan. De stichtingskosten passen bij een buitenstedelijke locatie waarbij sprake is van een eenvoudige bouwplaats en er geen (kostenverhogende) beeldkwaliteitseisen gelden. Boven op de eisen vanuit het bouwbesluit wordt in de waardering een opslag gehanteerd voor duurzaamheid, aangezien in de opbrengstenreferenties de gemiddelde woning in Oosterwold bovengemiddeld veel aan duurzaamheid heeft besteed. De stichtingskosten per woningtype zijn als volgt:

Omschrijving	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop	SK EGW Sociale Huur	Tiny house
m ² BVO	105	161	205	169	105	59	49
Bouwkosten/ m ² BVO	€ 1.782	€ 1.605	€ 1.539	€ 1.375	€ 1.650	€ 1.867	€ 2.500
Bouwkosten / woning	€ 186.488	€ 258.276	€ 314.795	€ 231.928	€ 172.674	€ 109.824	€ 121.951
Opslag duurzaamheid	€ 10.000	€ 12.500	€ 12.500	€ 7.500	€ -	€ -	€ 5.000
Totale bouwkosten	€ 196.488	€ 270.776	€ 327.295	€ 239.428	€ 172.674	€ 109.824	€ 126.951
Opslagen	€ 57.182	€ 80.355	€ 98.268	€ 61.863	€ 41.844	€ 28.261	€ 32.167
BTW	€ 49.113	€ 67.681	€ 81.808	€ 57.744	€ 41.458	€ 26.724	€ 31.029
Stichtingskosten incl. opslagen, rente en BTW	€ 302.783	€ 418.812	€ 507.372	€ 359.035	€ 255.977	€ 164.809	€ 190.148
Stichtingskosten / m² BVO incl. BTW	€ 2.893	€ 2.603	€ 2.480	€ 2.129	€ 2.446	€ 2.802	€ 3.898

Tabel stichtingskosten normtypen standaard woonkavel



Bouwkosten: € 1.375,- tot € 1.780,- excl. BTW per m² BVO

Samen met Bouwkostenadviesbureau M3E ontwikkelden wij, FEKTS, een model waarbij de actuele bouwkosten van een breed scala aan woningtypes bepaald wordt. Hiermee hebben wij een gedetailleerd en actueel beeld van de bouwkosten. Uit het FEKTS model van blijkt dat de bouwkosten van de normtypen op circa € 1.375,- excl. BTW per m² BVO voor een twee-onder-één-kap woning tot € 1.780,- excl. BTW per m² BVO voor een kleine vrijstaande woning. Voor de reguliere vrijstaande woningen ligt dit rond het basis bouwkostenniveau dat Bouwkostenkompas aangeeft voor een "energie neutrale woning" en rond het lage bouwkostenniveau voor een landelijke villa. Voor de twee-onder-één-kap woning komt dit overeen met het lage bouwkostenniveau. Dit sluit aan op de locatie (overzichtelijke bouwplaats) en het gehanteerde opbrengstenniveau waarbij wij uitgaan van een catalogus product en niet van een onder architectuur ontwerpen woning.

Voor een tiny-house liggen de bouwkosten per m² BVO een stuk hoger door het kleine woonoppervlak (dure elementen worden verdeeld over relatief weinig BVO meters). Voor het tiny house komen de bouwkosten uit op afgerond € 2.500,- per m² BVO.

Onderstaande opsomming geeft een korte weergave uitkomsten van de gebruikte bouwkosten per m² BVO (excl. BTW; afgerond). Navolgend daarvan lichten wij de kort totstandkoming van de bouwkosten en de belangrijkste gebruikte uitgangspunten per woontypologie in het model toe. Voor een volledig overzicht van de bouwkosten en gehanteerde uitgangspunten verwijzen wij naar de bijlagen.

Onderstaand een overzicht van de belangrijkste *algemene* uitgangspunten die in het bouwkostenmodel zijn gehanteerd:

- Voor de bouwkosten wordt voor Oosterwold een regiocorrectie van -4,30% ten opzichte van het Nederlands gemiddelde aangehouden. Daarnaast wordt uitgegaan van een locatie 'binnenstedelijk', waardoor de ABK (algemene bouwplaatskosten) een beperkte prijsopslag krijgen.
- Wij hanteren een kleine bouwstroom per woontype (< 15 woningen). Hoe groter de bouwstroom, hoe groter de schaalvoordelen, wat de bouwkosten per woning drukt.
- Wij zien de algehele kwaliteit in beginsel als basis. Waar nodig corrigeren wij in hoog of lage kwaliteit (grote vrijstaande woning en sociale huurwoning). Voor de gevelkwaliteit hanteren wij ditzelfde principe.
- Afhankelijk van het type hanteren wij een stelpost keuken van ca. € 4.000,- tot € 7.750,-. Voor sanitair hanteren wij een stelpost tussen de ca. € 3.450,- tot € 8.090,-.
- Als installatieconcept wordt voor de eengezinswoningen uitgegaan van BENG gasloos. Daarnaast differentiëren wij in duurzaamheidsopslag aangezien in de marktanalyse naar voren komt dat gerealiseerde woningen binnen Oosterwold bovengemiddelde duurzaamheidsmaatregelen hebben.
- Alle eengezinswoningen worden met een berging opgeleverd. De grootste twee vrijstaande woning hebben een gemetselde berging. De overige woningen een houten berging.
- In verband met de beukmaten en diepte en de werking van het bouwkostenmodel kan er maximaal 5 m² GBO verschil zitten tussen de woontypologie en het GBO gehanteerd in het bouwkostenmodel.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste normspecifieke uitgangspunten die in het bouwkostenmodel of in het grondexploitatie model zijn gehanteerd:

SK_EGW_vrij_k90 (vrijstaande koopwoning van ca. 90 m² GBO)

- Vrijstaande woning met plat dak
- 2 laags
- Beukmaat van 5,4 meter en een diepte van 9,5 meter
- Basis kwaliteit gevel
- Basis stelpost sanitair en keuken

SK_EGW_vrij_k140 (vrijstaande koopwoning van ca. 140 m² GBO)

- Vrijstaande woning met plat dak
- 3 laags
- Beukmaat van 5,7 meter en een diepte van 9,5 meter
- Basis kwaliteit gevel
- Basis stelpost sanitair en keuken



SK_EGW_vrij_k180 (vrijstaande koopwoning van ca. 180 m² GBO)

- Vrijstaande woning met plat dak
- 3 laags
- Beukmaat van 6,0 meter en een diepte van 10,5 meter met een uitbouw van 2,5 meter diep
- Hoge kwaliteit gevel
- Hoge stelpost sanitair en keuken

SK_EGW_2-1kap_k140 (twee onder een kapwoning koop van ca. 140 m² GBO)

- De twee onder een kap woning zien wij vergelijkbaar met de vrijstaande woning van 140 m² GBO, maar dan met een kopoplossing. Voor de efficiëntie in de bouw en het samenvoegen van twee gevels rekenen wij een afslag van € 30.000,- excl. BTW ten opzichte van de vrijstaande woning van 140 m² GBO

SK_EGW_Rij_k90 (Rijwoning koop van ca. 90 m² GBO)

- Rijwoning met plat dak
- 2 laags
- Beukmaat van 5,4 meter en een diepte van 9,5 meter
- Basis kwaliteit gevel
- Basis stelpost sanitair en keuken

SK_EGW_SH (Sociale huurwoning van 50 m² GBO)

- Rijwoning met zadeldak
- 2 laags
- Beukmaat 4,2 meter en een diepte van 8,5 meter
- Lage kwaliteit
- Lage stelpost sanitair en basis stelpost keuken

SK_EGW_TH_k40 (tiny house)

- o Op basis van referenties ('Woonconcepten en prestaties' d.d. oktober 2023) en ervaringscijfers wordt voor een tiny house van circa 40 m² GBO uitgegaan van:
 - € 120.000,- exclusief BTW per unit in de basis (inclusief plaatsingskosten, fundering, etc.)
 - Daar bovenop nog een duurzaamheidsopslag van € 5.000,- excl. BTW per woning

Ter referentie:

- Voor een prefab woning van het concept "Mill House" van 25 tot 50 m² geldt een kostenindicatie van € 100.000,- tot € 150.000,- exclusief BTW exclusief bouwrijpmaken maar inclusief installaties (Bron: 'Woonconcepten en prestaties' d.d. oktober 2023);
- Voor een prefab woning van het concept "Woonpioniers" van ca. 50 m² geldt een kostenindicatie van vanaf € 200.000,- inclusief BTW exclusief bouwrijpmaken maar inclusief fundering en installaties (Bron: 'Indigo Woonpioniers' d.d. juli 2022);
- Een Heijmans One kost circa € 125.000,- exclusief BTW per unit (€ 85.000,- prijspeil april 2019 Bron: 'Prijsoverzicht en technische beschrijving' d.d. april 2019, vermeerderd met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas tot prijspeil november 2023 en vermeerderd met plaatsingskosten en fundering).



Opslagen voor de zelfrealisator: afhankelijk van normtype

Naast de bouwkosten worden in de berekening opslagen gehanteerd voor bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico voor de zelfrealisator. Hierna volgt de onderbouwing van deze opslagen.

Omschrijving	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop		SK EGW Sociale Huur	Tiny house
BKK %	15,00%	15,00%	15,00%	11,50%	11,00%		12,50%	13,00%
Bijkomende kosten (BKK)	€ 29.473	€ 40.616	€ 49.094	€ 27.534	€ 18.994		€ 13.728	€ 16.504
AK %	3,50%	3,50%	3,50%	3,00%	3,00%		3,00%	3,00%
Algemene kosten (AK)	€ 7.909	€ 10.899	€ 13.174	€ 8.009	€ 5.750		€ 3.707	€ 4.304
Onvoorzien %	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%		4,00%	4,00%
Onvoorzien	€ 19.800	€ 28.840	€ 36.000	€ 26.320	€ 17.100		€ 10.827	€ 11.360
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -
Totaal opslagen	€ 57.182	€ 80.355	€ 98.268	€ 61.863	€ 41.844		€ 28.261	€ 32.167

Tabel opslagen normtypen standaard woonkavel:

Bijkomende kosten 11 tot 15% over de bouwkosten

Dit betreft kosten voor de adviseurs, zoals architect, constructeur, verzekeringen, sonderingen, en bouwleges. De bijkomende kosten zijn afhankelijk van locatie en objectkenmerken. Op basis van ervaringscijfers, kengetallen en de legesverordening van de gemeente bedragen de bijkomende kosten 11 tot 15% van de bouwkosten.

Onderbouwing parameters en grondslagen:

- Voor de vrijstaande woningen hanteren wij 15% bijkomende kosten. Deze woningen worden vaak solitair ontworpen en hebben daardoor hogere adviseurskosten zoals kosten voor de architect en constructeur dan wanneer de kosten van het ontwerp over meerdere woningen verdeeld kan worden.
- Voor de twee onder een kapwoningen zien wij lagere adviseurskosten. In de marktanalyse zien wij dat dit woningtype in Oosterwold ook vaker seriematig wordt gerealiseerd. Daarom zijn de bijkomende kosten van deze woningen bepaald op 11,5% van de bouwkosten.
- De rijwoning heeft hetzelfde voordeel als de twee onder een kapwoningen. Daarom zien wij 11,0% bijkomende kosten als marktconform. Hoewel de adviseurskosten lager zijn, dient er nog steeds rekening te worden gehouden met overige kosten als sonderingen, bouwleges of onvoorzien.
- Vanwege de lagere grondslag (substantieel lagere bouwkosten uitgedrukt per woning) hanteren wij met 12,5% een iets hoger percentage bijkomende kosten voor de sociale huurwoning.

Algemene kosten: 3,0 tot 3,5% over de bouw- en bijkomende kosten

De algemene kosten (AK) van een zelfrealisator zijn bepaald op 3,0 tot 3,5% over de bouw- en bijkomende kosten. Dit zijn kosten voor inhuur van extern advies en proces begeleiding of compensatie van eigen uren/tijdsbesteding. In de markt is 3% tot 5% een gebruikelijk percentage als AK opslag voor een reguliere woningbouwontwikkeling: 3% voor een overzichtelijke ontwikkeling met schaalvoordeel en 5% voor complexe binnenstedelijke ontwikkelingen. De getaxeerde woningtypen betreffen kleinschalige ontwikkelingen met een lage complexiteit (kostenverlagend). Per saldo is een percentage van 3,5% voor de vrijstaande woningen en 3,0% voor de overige woningen reëel. De vrijstaande woningen zijn minder seriematig en behoeven daarom enige extra aandacht.

Onvoorzien: 4,0% over de ontwikkelomzet

In de waardering wordt voor de woningen uitgegaan van een post voor winst & risico, ofwel onvoorzien, over de ontwikkelomzet. In de praktijk bedraagt dit percentage voor koopwoningen tussen de 5,0% tot 6,0% en voor huurwoningentussen de 2 tot 3%. Er is geen tot beperkt afzetrisico. Wel dienen consumenten rekening te houden met onvoorzien kosten. Voor deze ontwikkeling geldt een percentage van 4,0%.



4.1.4. Kosten bouw- en woonrijp maken: € 50,- tot € 63,- per m² kavel incl. BTW

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de standaard woonkavels circa € 50,- tot € 63,- per m² kavel.

Kostenpost	Omschrijving	SK EGW Vrij 90 koop	SK EGW Vrij 140 koop	SK EGW Vrij 180 koop	SK EGW 2-1kap 145 koop	SK EGW Rij 90 koop	SK EGW Sociale Huur	Tiny house
Bouwrijp maken	€/ m ² kavel	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
	m ²	383	590	749	618	383	216	179
	Totaal Bouwrijp maken	€ 11.503	€ 17.688	€ 22.484	€ 18.541	€ 11.503	€ 6.466	€ 5.362
Verharding	€/ m ² kavel	€ 105,00	€ 105,00	€ 105,00	€ 100,00	€ 95,00	€ 95,00	€ 120,00
	m ²	92	142	180	148	92	52	43
	Totaal Verharding	€ 9.670	€ 14.869	€ 18.900	€ 14.843	€ 8.749	€ 4.918	€ 5.151
Stadslandbouw /natuur	€/ m ² kavel	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 30,00
	m ²	519	798	1.015	837	519	292	242
	Totaal Stadslandbouw /natuur	€ 12.977	€ 19.954	€ 25.364	€ 16.733	€ 7.786	€ 4.376	€ 7.259
Water	€/ m ² kavel	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00
	m ²	17	26	33	27	17	9	8
	Totaal Water	€ 335	€ 515	€ 655	€ 540	€ 335	€ 188	€ 156
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 3.448	€ 5.303	€ 6.740	€ 5.066	€ 2.837	€ 1.595	€ 1.793
VTU	% VTU	14,00%	13,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	13,00%
	Totaal VTU	€ 5.311	€ 7.583	€ 8.897	€ 6.687	€ 3.745	€ 2.105	€ 2.564
BTW kosten	% BTW	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
	Totaal BTW kosten	€ 9.081	€ 13.841	€ 17.438	€ 13.106	€ 7.341	€ 4.126	€ 4.680
Totale kosten bouw- en woonrijp maken		€ 52.325	€ 79.753	€ 100.477	€ 75.514	€ 42.296	€ 23.774	€ 26.964
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel		€ 62,50	€ 61,95	€ 61,40	€ 55,96	€ 50,52	€ 50,52	€ 69,10

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken normtypen standaard woonkavel

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden: € 30,- per m²

Door de kavelindeling die de ontwikkelregels voorschrijven voor de standaardkavels is het niet noodzakelijk het volledige kavel bouwrijp te maken. Wij gaan ervan uit dat een bouwer het kavel onder de woning en de omliggende rand bouwrijp dient te maken. Hiervoor hanteren wij 40% van het kavel minus water en 100% van het kaveloppervlak voor verharding.

Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningen. De kosten voor bouwrijp maken/grondwerkzaamheden zijn dan ook beperkt. Het bouwrijp maken van het kavel bestaat uit diverse grondwerkzaamheden, de aanleg van riolering en kabels en leidingen. Kengetallen uit Bouwkostenkompas en ervaringscijfers geven een bandbreedte van € 5,- tot € 50,-, afhankelijk van de huidige kenmerken en beoogde inrichting van de grond. Gezien de hiervoor beschreven werkzaamheden beschouwen wij een gemiddelde kostenpost van € 30,- per m² als reëel voor de standaard woonkavels.



Woonrijp maken/inrichtingskosten

Onder de kosten voor het woonrijp maken wordt verstaan het aanleggen van de verharding, inrichtingskosten voor groen: verspreid groen, stadslandbouw, natuurvoorziening, het aanplanten van bomen en overige inrichting, en inrichtingskosten van water.

Verharding: € 95,- tot 105,- per m²

Bouwkostenkompas geeft een ruime bandbreedte voor verharding van € 100,- tot € 149,- per m². In deze kengetallen zit een onderdeel grondwerk, dit rekenen wij reeds apart onder bouwrijp maak kosten. Na correctie voor deze kosten resulteert een bandbreedte van circa € 80,- tot € 120,- per m².

Langs- en dwarsparkeren

Doorgaande straat in woonwijk, twee rijrichtingen met langs- en dwarsparkeren en an twee zijden trottoir. Wegverharding gestructureerd of voorzien van straatklinkers, parkeerstrook van staartklinker, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. moegaten, oprijbanden en straatklinkers. Eenzijdige verlichting d.m.v. aluminium mast ca. 6m hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeeroverharding of trottoir. Rookring heeft een gasheleer systeem (benedaarter en vrijwaterafvoer) met huisaansluiting en afkapping naar voerstraten. Groen: bomen in parkeeroverhardingsstrookkosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefoon, electra en kabel) t.b.v. woningen.



Twee zijden langsparkeren

Wijk met rijrichting, twee rijrichtingen met fietsoprijstrook, twee zijden langsparkeren en trottoir. Wegverharding gekaafteerd en geschikt voor zwaarder wegverkeer, parkeeroverharding van staartklinkers, trottoirverharding van betontegels. Verharding incl. moegaten, oprijbanden en straatklinkers. Eenzijdige verlichting d.m.v. aluminium mast ca. 6 m hoog. Kabel- en leidingstrook onder parkeeroverharding of trottoir. Rookring heeft een gasheleer systeem (benedaarter en vrijwaterafvoer) met huisaansluiting en afkapping naar voerstraten. Aparte groenstrook met bomen. Kosten zijn exclusief bijzondere verkeersmaatregelen en ondergrondse infra (telefoon, electra en kabel) t.b.v. woningen.



Locatie: Revoland > Almere > Almere >				Locatie: Revoland > Almere > Almere >			
Bouwkosten		laag	hoog	Bouwkosten		laag	hoog
Bouwkosten / m ²	€ 2.348,-	€ 1.962,-	€ 2.738,-	Bouwkosten / m ²	€ 2.115,-	€ 1.885,-	€ 2.340,-
Bouwkosten / BVO	€ 152,-	€ 121,-	€ 145,-	Bouwkosten / BVO	€ 119,-	€ 100,-	€ 132,-
Verrekeningen		laag	hoog	Verrekeningen		laag	hoog
Totale oppervlakte	1700	m ²		Totale oppervlakte	1700	m ²	
Lengte woonstraat	100	m ²		Lengte opritweginweg	100	m ²	
Eén lantaarnpaal per ca.	20	m ²		Eén lantaarnpaal per ca.	20	m ²	
Eén boom per ca.	10	m ²		Eén boom per ca.	10	m ²	
Eén huisaansluiting per	5	m ²		Eén huisaansluiting per	5	m ²	
Prijzen				Prijzen			
Excl. vuilverhaal		- 221,-	/ m ²	Excl. vuilverhaal		- 221,-	/ m ²

Tabel: prijsindicatie verharding (bron: Bouwkostenkompas)

Het prijsniveau van verharding is erg afhankelijk van toepassing van straatmeubilair waaronder straatverlichting en overige inrichting. Voor de inrichting van de kavelwegen gelden geen minimum eisen en in de praktijk zien wij dat voor de standaard woonkavels veelal beperkt straatmeubilair wordt toegepast. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen.

Zoals eerder in dit rapport genoemd faciliteert de gemeente bij de aanleg van de kavelwegen. Door de gezamenlijke aanlegging is er enige schaalgrootte. Wel worden de kavels organisch ontwikkeld waardoor er gedurende een relatief lange periode sprake zal zijn van een bouwweg (zie navolgende foto's ter illustratie). Deze bouwweg vormt de ondergrond voor de uiteindelijke weg. De organische wijze van ontwikkelen werkt beperkt kostenverhogend. Per saldo rekenen wij met een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 95,- per m² voor de goedkopere woontypen en € 105,- per m² voor de duurdere woningen.






Figuren: aanleg verharding in de praktijk

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- tot 25,- per m²

Bouwkostenkompas geeft een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² voor een de inrichting van een kaal grasveld tot € 38,- per m² voor een kwaliteit stadspark groen met wandelpaden, straatmeubilair en verlichting. Voor de standaard woonkavels gaat het om groenvoorziening met een landschappelijk karakter, toepassing van grasvelden, bosjes en jonge bomen. Het gehanteerde prijsniveau zit daarom in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als groen / natuur rekenen wij € 15,- per m² voor de goedkopere woontypen tot € 25 per m² voor de duurdere woningen.

Park, middel groot
 Park binnen een woonwijk. Grasveld met bomen. In het park is een voetpad met verlichting opgenomen. Straatmeubilair: eenvoudige bankjes met prullenbakken.



Locatie:


Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / EVO	€ 38,-	€ 23,-	€ 64,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte park	15000	m ²	
Oppervlakte park	15000	m ²	
Aantal lantaarnpalen	30	st	
Aantal lantaarnpalen	30	st	
Straatmeubilair	8	st	
Straatmeubilair	8	st	
Aantal bomen	300	st	
Aantal bomen	300	st	
Beplanting voetpad	2250	m ²	
Beplanting voetpad	2250	m ²	

Prijnschaak

Klein park (ca. 5.000 m ²)	+ 3,-	/ m ²
Groot park (ca. 50.000 m ²)	- 6,-	/ st
Extra bankje	+ 1.700,-	/ st

Klein, binnen woonwijk
 Klein stuk blokgroen binnen woonwijk. Grasveld met bomen, rondom blokgroen wordt betonhard opgenomen. Straatmeubilair: één eenvoudig bankje met prullenbak.



Locatie:


Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / EVO	€ 17,-	€ 17,-	€ 18,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte blokgroen	750	m ²	
Oppervlakte blokgroen	750	m ²	
Aantal lantaarnpalen	0	st	
Straatmeubilair	1	st	
Straatmeubilair	1	st	
Aantal bomen	15	st	
Aantal bomen	15	st	
Voetpad	0	m ²	

Prijnschaak

Blokgroen middel (ca. 2.500 m ²)	- 3,-	/ m ²
Blokgroen groot (ca. 5.000 m ²)	- 5,-	/ st
Extra bankje	+ 1.700,-	/ st

Grasveld
 Grasveld binnen een woonwijk. Geen verlichting of straatmeubilair meegenomen. Aan de rand van het grasveld zijn enkele bomen opgenomen.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / EVO	€ 7,-	€ 7,-	€ 6,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte grasveld	2000	m ²	
Oppervlakte grasveld	2000	m ²	
Aantal lantaarnpalen	0	st	
Straatmeubilair	0	st	
Aantal bomen	10	st	
Aantal bomen	10	st	

Prijnschaak


Tabel: prijsindicatie inrichting groen (bron: Bouwkostenkompas)



Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen geeft het Bouwkompas en Urban Reality prijzenboek een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20 per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.


Oppervlaktewater
 Een type is een ondiep gegraven onder talud, maximale diepte ca. 1,80 m². De kade wordt ingezaaid met gras. Geen beschouwing in de kosten meegenomen.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	4 35,-	4 33,-	4 41,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte vijver	1000	m ²	
Inhoud water	1590	m ³	
Omtrek water	156	m	
Maximale diepte	1,8	m	
Oppervlakte kade	187,2	m ²	
Prijskosten			
Beschouwing (2,5 m ² hoog)		+ 341,-	/ m ²
Grootste wateroppervlakte		- 4,-	/ m ²
Dieper water (per 0,5 m ²)		+ 4,-	/ m ²

Sloot
 Sloot gegraven onder talud met een maximale diepte ca. 1,5 m². Talud wordt ingezaaid met gras. Geen beschouwing of kaswand in de kosten meegenomen.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 20,-	€ 24,-	€ 36,-
Bouwkosten / m ²	€ 202,-	€ 166,-	€ 255,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Oppervlakte sloot	1730	m ²	
Lengte sloot	250	m	
Breedte sloot	7	m	
Diepte sloot	1,5	m	
Oppervlakte kade	375	m ²	
Prijskosten			
Beschouwing (2,5 m ² hoog)		+ 329,-	/ m ²
Breedere sloot (per 1 m ²)		+ 21,-	/ m ²
Diepere sloot (per 0,5 m ²)		+ 3,-	/ m ²

Tabel: prijsindicatie inrichting water (bron: Bouwkostenkompas)

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	TOTAALPRIJS
Wadi tot 40 cm diepte	m ²	€ 13,87	€ 13,87
Wadi vanaf 40 cm diepte	m ²	€ 17,71	€ 17,71

Tabel: prijsindicatie inrichting wadi (bron: Urban Reality Prijzenboek 2023)

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorziene werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% die we in de markt zien. Partijen hanteren een percentage binnen deze bandbreedte, afhankelijk van de planfase waarin het project zich bevindt (mate van detail) en de mate van zekerheid over de uitvoering (bijv. recht door zee realisatie in uitleggebied of complexe binnenstedelijke inpassing).

Proceskosten en VTU: 12% tot 14% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor een stuk proceskosten en kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU) wordt een opslag gehanteerd van 12% tot 14% over de kosten. Doorgaans wordt voor VTU circa 10% tot 16% over de kosten bouw- en woonrijp maken en onvoorziene kosten gerekend, afhankelijk van de specifieke plankenmerken. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Vanwege de beperkte complexiteit, maar het beperkte schaalvoordeel, achten wij een percentage in het midden in de bandbreedte reëel.

Vanwege het beperkte schaalvoordeel en relatief lage grondslag hanteren wij 14% over het kleine vrijstaande type, vanwege schaalvoordeel (hogere grondslag) hanteren wij 12% voor het grootste vrijstaande type. Voor de overige typen hanteren wij 12%.



4.2. Residuele waarde kavelfunctie bedrijf: € 31,- per m² kavel excl. BTW

De residuele waarde voor de werklocaties/niet-woonfuncties bepaalden wij door de grondwaarde in bouwrijpe staat comparatief te benaderen, deze te vertalen naar de situatie in Oosterwold en vervolgens de kosten bouwen en woonrijp maken in mindering te brengen. De residuele waarde van de bedrijfskavels bedraagt € 31,- exclusief BTW per m² kavel. Een kavelkoper is vrij in het bepalen van de omvang van het kavel. De bebouwingsregels zijn voor het gehele gebied gelijk en verschillen in locatiekwaliteit zijn beperkt. Daarom geldt dezelfde grondwaarde voor alle bedrijfskavels die onderdeel zijn van het object.

Normtype	SK_Bedrijf
m ² kavel oppervlak	4.000
m ² BVO	500
Grondwaarde bouwrijp excl. btw	€ 269.633
Kosten BRM/WRM excl. btw	€ 144.883
Grondwaarde excl. BTW	€ 124.750
Grondwaarde per m² kavel excl. BTW	€ 31,19

Tabel resultaat grondwaarde bedrijfskavel:

4.2.1. Normtype bedrijfskavels: 500 m² BVO, 4.000 m² kavel

Op basis van uitgiftegegevens van gemeente Almere definiëren wij het normtype voor de bedrijfskavels. Uit deze uitgiftegegevens filterden wij de uitschieters en door middel van steekproeven in het gebied valideerden wij het gehanteerde gemiddelde oppervlak. Deze normtypen zijn echter voornamelijk ter illustratie aangezien de kavelregels voor eenzelfde verdeling zorgen en kopers zelf de grootte kunnen bepalen. Met een resulterend gemiddeld kaveloppervlak van 4.000 m² stelden wij vervolgens de programmatische uitgangspunten vast aan de hand van de ontwikkelregels voor bedrijfskavels, zoals het bruto vloeroppervlak en kaveldeling. Voor een overzicht van de ontwikkelregels verwijzen wij naar paragraaf 3.4.2. Het volledige overzicht van de vertaling hiervan naar het normtype is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	SK_Bedrijf
Vastgoed	
m ² GBO / m ² VVO	460
m ² BVO	500
Vorm factor	92,00%
Kavelsamenstelling	Standaard
Kavel	1.000
Verharding/ infra	440
Groen - natuur	-
Groen - verspreid	280
Water	80
Stadslandbouw	2.200
Totaal	4.000

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling bedrijfskavel:

4.2.2. Grondwaarde bouwrijp bedrijfsfunctie: gemiddeld € 67,- per m² kavel excl. BTW

Zoals genoemd in hoofdstuk 3 hebben de kavels in Oosterwold een andere dan reguliere kaveldeling. Daarom hanteren wij een uitsplitsing tussen een deel 'regulier' kavel, met een in de markt gebruikelijke verhouding tussen bebouwing en kavel, en een deel 'overig' kavel, welke als gevolg van de specifieke ontwikkelregels van Oosterwold additioneel onderdeel is van de kavel. Een deel van de 'overige' kavelmeters kunnen afhankelijk van het type bedrijf gebruikt worden, bijvoorbeeld voor tijdelijke opslag ten behoeve van de bedrijfsvoering. Dit deel van de kavel kent een laagwaardigere aanwending en daarom ook een lagere grondwaarde dan het 'regulier' te benutten meters van de kavel. De gemiddelde waarde in bouwrijpe staat voor bedrijfskavels komt door de weging van voorgenoemde twee delen uit op € 67,- excl. BTW per m² kavel.



Op het te waarden normkavel ter grootte van 4.000 m² is een maximaal bouwvolume van 500 m² BVO mogelijk. Om de bovenstaande comparatieve bepaalde grondwaarde te vertalen naar de situatie in Oosterwold kijken wij naar een marktconforme Floor Space Index (FSI). Voor bedrijfsfuncties zien wij een FSI van 0,6 als gebruikelijk. Dit betekent dat een bouwvolume van 500 m² BVO zich normaliter op een kavel bevindt van circa 833 m². De grondwaarde in bouwrijpe voor bedrijfskavels waarden wij op € 185,- excl. BTW per m² kavel.

Voor de waarde van het 'overig' kaveldeel zien wij € 40,- excl. BTW per m² kavel als reëel. Dit geldt voor 2.887 m² kavel: het restant van de kavel vermindert met de verharding aangezien deze grotendeels als gedeelde kavelweg / ontsluiting van het gebied functioneert.

Vertaling comparatief	Oppervlak (m ²)	Waarde per m ²	Waarde totaal
Totaal kaveloppervlak	4.000		
Bebouwing object (BVO)*	500		
Reguliere FSI	0,6		
Reguliere kavelgrootte o.b.v. combinatie BVO en FSI	833	€ 185	€ 154.167
Water	80		
Kavelweg	200		
Bruikbaar 'overig' kavel	2.887	€ 40	€ 115.467
Totale grondwaarde bouwrijp	4.000	€ 67	€ 269.633

Tabel vertaling comparatief naar situatie Oosterwold:

*Op basis van FSI ontwikkelregels

Grondwaarde bedrijfskavel: € 185,- excl. BTW per m² kavel voor 625 m² kavel

In gemeentelijke grondprijzbrieven worden de verkoopprijzen van bedrijfskavels weergegeven. Kleinere en meer landelijk gelegen gemeenten als Dronten en Kampen laten een bandbreedte zien tussen de € 58,- tot € 178,- excl. BTW per m² kavel/BVO zien, afhankelijk van bebouwingmogelijkheden en locatietekenen. Voor de gemeente Nijkerk en Lelystad liggen de prijzen hoger, variërend tussen de € 90,- tot € 285,- excl. BTW per m² kavel/BVO. De gemeente Almere hanteert een ondergrens op € 194,- excl. BTW per m² kavel/BVO. De ligging van Oosterwold voor bedrijven is minder goed dan reguliere bedrijvenlocaties in Almere, die doorgaans dicht bij de voorzieningen van de stad. Hiervoor zien wij een beperkte afslag op de minimumgrens van Almere. Vanuit dezelfde redeneerlijn wordt ook uitgegaan van een grondwaarde net onder de bovenkant van de grondprijs die geldt in Lelystad.

Gemeente	Bedrijf
Almere	Residueel met ondergrens van € 194
Dronten*	€ 63 tot € 178
Kampen	€ 58 tot € 125
Nijkerk*	€ 230 tot € 285
Lelystad	€ 90 tot € 225

Tabel grondprijzbrieven Almere en omliggende gemeenten alsmede informatie van verkooppagina's op gemeentelijke websites

*alleen jaar 2022 bekend

Grondwaarde overig deel bedrijfskavel: € 40,- excl. BTW per m² kavel voor 2.727 m² kavel

Voor het overige (onbebouwde) kaveldeel wordt op basis van kengetallen een grondwaarde gehanteerd van € 40,- per m². Hierbij wordt er in de waardering vanuit gegaan dat een deel van deze grond aangewend kan worden voor bedrijfssteuningen zoals tijdelijke terreinopslag maar dat een deel van de kavel ook niet hiervoor gebruikt kan worden vanwege de stadslandbouw bestemming.



4.2.3. Kosten bouw- en woonrijp maken bedrijf: € 36,- per m² kavel excl. BTW

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de bedrijfskavels circa € 36,- per m² kavel.

Kostenpost	Omschrijving	SK_Bedrijf
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	3.920
	Totaal Bouwrijp maken	€ 58.800
Verharding	€ / m ² kavel	€ 100,00
	m ²	200
	Totaal Kavelweg	€ 20.000
Stadslandbouw/natuur	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	2.480
	Totaal Stadslandbouw/natuur	€ 37.200
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00
	m ²	80
	Totaal Water	€ 1.600
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 11.760
VTU	% VTU	12,00%
	Totaal VTU	€ 15.523
BTW kosten GREX	% BTW	-
	Totaal BTW kosten	€ -
Totale kosten bouw- en woonrijp maken		€ 144.883
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel		€ 36

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken bedrijfskavel:

Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden: € 15,- per m²

Voor de bedrijfskavels wordt er in de waardering vanuit gegaan dat het volledige kavel, exclusief het deel in te richten als water, bouwrijp gemaakt moet worden. In de waardering wordt er namelijk vanuit gegaan dat zowel het bebouwde deel van het kavel als het onbebouwde deel effectief gebruikt kan worden en daarom wordt voor het geheel uitgegaan van kosten voor grondwerkzaamheden. Vanwege het grotere gebied en het lagere afwerkingsniveau hanteren wij een lager prijsniveau dan bij de standaard woonkavels. Wij beschouwen een gemiddelde kostenpost van € 15,- per m² als reëel.

Woonrijp maken

Om te voldoen aan een inrichtingsplan dat wordt goedgekeurd door kavelverstrekker moet een kavelkoper additionele kosten maken ten opzichte van een reguliere situatie. Dit zijn aanvullende kosten als gevolg van de specifieke situatie in Oosterwold.

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere, meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen.



Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100,- per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- per m²

In de markt zie wij een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² tot € 38,- per m². Voor de bedrijfskavels gaat het om basis inrichtingsniveau waarop stadslandbouw toegepast kan worden. Om die reden hanteren wij een prijsniveau in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als stadslandbouw/natuur rekenen wij € 15,- per m². Voor de aangenomen normkavel zou dit betekenen dat een kavelkoper een budget van € 37.200,- ter beschikking heeft voor het inrichten van groen en stadslandbouw op de kavel. Dit is een genormeerd bedrag. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20,- per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus voor woonrijp maken.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorziene werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 12% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 12% over de BRM/WRM kosten en onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Een percentage in lijn met de opslag die is gehanteerde voor de standaardwoonkavels is reëel.

4.3. Residuele waarde kavelfunctie kantoor: € 27,- per m² kavel excl. BTW

De residuele waarde voor de kantoorfunctie bepalen wij, net als de andere niet-woonfuncties, door de grondwaarde comparatief te benaderen, deze te vertalen naar de situatie in Oosterwold en vervolgens de kosten bouw- en woonrijp maken in mindering te brengen. De residuele waarde van de kantoorkavels **bedraagt € 27,- exclusief BTW per m² kavel**. Kavelkopers binnen het getaxeerde zijn vrij in het bepalen van de omvang van het kavel. Daarnaast zijn de bebouwingsregels voor het gebied gelijk en zijn er beperkte verschillen in de kwaliteit van de locatie. Daarom hanteren wij eenzelfde grondwaarde voor alle kantoorkavels die onderdeel zijn van het getaxeerde.

Normtype	SK_Kantoor
m ² kavel oppervlak	4.000
m ² BVO	500
Grondwaarde bouwrijp excl. btw	€ 248.057
Kosten BRM/WRM excl. btw	€ 140.152
Grondwaarde excl. BTW	€ 107.905
Grondwaarde per m² kavel excl. BTW	€ 26,98

Tabel resultaat grondwaarde kantoorkavel:



4.3.1. Normtype kantoor: 500 m² BVO, 4.000 m² kavel

Voor het kantoorkavel hanteren wij een gelijk oppervlak als voor het bedrijfskavel. Door middel van steekproeven in het gebied valideerden wij het gehanteerde oppervlak. Met een gemiddeld kaveloppervlak van 4.000 m² stelden wij de programmatische uitgangspunten vast aan de hand van de ontwikkelregels voor kantoor kavels, zoals het bruto vloeroppervlak en kavelindeling. Voor een overzicht van de ontwikkelregels verwijzen wij naar paragraaf 3.4.2. Het volledige overzicht van de vertaling hiervan naar het normtype is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	SK_Kantoor
Vastgoed	
m ² GBO / m ² VVO	450
m ² BVO	500
Vorm factor	90,00%
Kavelsamenstelling	Standaard
Kavel	1.000
Verharding/ infra	440
Groen - natuur	-
Groen - verspreid	280
Water	80
Stadslandbouw	2.200
Totaal	4.000

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling kantoorkavel:

4.3.2. Grondwaarde bouwrijp kantoor: gemiddeld € 62,- per m² kavel excl. BTW

Net als bij het bedrijfskavel maken wij voor kantoor kavels een uitsplitsing tussen een deel 'regulier' kavel, met een in de markt gebruikelijke verhouding tussen bebouwing en kavel, en een deel 'overig' kavel, welke als gevolg van de specifieke ontwikkelregels van Oosterwold additioneel onderdeel is van de kavel. De 'overige' meters kavel kunnen afhankelijk van de gebruikers van het kantoor bijvoorbeeld functioneren als kantoor tuin. Dit 'overige' deel van het kavel kent een laagwaardigere aanwending en daarom ook een lagere grondwaarde dan het 'regulier' te benutten kaveldeel. De gemiddelde grondwaarde in bouwrijpe staat resulteert door weging van de twee delen in € 62,- excl. BTW per m² kavel.

Op het te waarden normkavel ter grootte van 4.000 m² is een maximaal bouwvolume van 500 m² BVO mogelijk. Om de bovenstaande comparatieve bepaalde grondwaarde te vertalen naar de situatie in Oosterwold kijken wij naar een marktconforme Floor Space Index (FSI). Voor kantoor kavels schatten wij de FSI in op 0,7. Dit betekent dat een bouwvolume van 500 m² BVO zich normaliter op een kavel bevindt van circa 714 m². De grondwaarde in bouwrijpe staat voor kavels zien wij op € 200,- excl. BTW per m² kavel.

Voor het deel 'overig' kavel achten wij een waarde van € 35,- per m² BVO als reëel. Dit heeft betrekking op 3.006 m² kavel: het restant van de kavel vermindert met de verharding aangezien deze grotendeels als gedeelde kavelweg / ontsluiting van het gebied functioneert.

Vertaling comparatief	Oppervlak (m ²)	Waarde per m ²	Waarde totaal
Totaal kaveloppervlak	4.000		
Bebouwing object (BVO)*	500		
Reguliere FSI	0,7		
Reguliere kavelgrootte o.b.v. combinatie BVO en FSI	714	€ 200	€ 142.857
Groen - verspreid	80		
Kavelweg	200		
Bruikbaar 'overig' kavel	3.006	€ 35	€ 105.200
Totale grondwaarde bouwrijp	4.000	€ 62	€ 248.057

Tabel vertaling comparatief naar situatie Oosterwold



Grondwaarde regulier kantoorkavel: € 200,- per m² kavel

Vanwege specifieke locatie- en objectkenmerken die kantoren binnen een gemeente hebben bepaald de meeste gemeenten de grondprijs residueel. De gemeente Dronten hanteert in haar grondprijsbeleid een bandbreedte van € 135,- tot € 200,- exclusief BTW per m² BVO/kavel. De gemeente Almere hanteert een ondergrens van wederom € 194,- per m² BVO/kavel. Een prijs aan de bovenkant van de bandbreedte die in Dronten geldt en een prijs in lijn met de ondergrens in Almere is reëel gelet op de bereikbaarheid van de locatie (direct aan snelweg) en het onderscheidende karakter van Oosterwold (geen monofunctioneel standaard kantooplek maar een bijzondere locatie in een groene omgeving).

Gemeente	Kantoor
Almere	Residueel met ondergrens van € 194
Dronten*	€ 135 tot € 200 / residueel
Zwolle	Residueel
Kampen	Residueel
Lelystad	Residueel

Tabel grondprijzbrieven Almere en omliggende gemeenten alsmede informatie van verkooppagina's op gemeentelijke websites

**alleen jaar 2022 bekend*

Grondwaarde onbebouwd kaveldeel kantoorkavel: € 35,- excl. BTW per m² kavel voor 2.846 m² kavel

Voor het onbebouwde kaveldeel wordt een grondwaarde gehanteerd van € 35,- per m². Dit is tevens in lijn met de onderkant van de bandbreedte die de gemeente Almere hanteert voor "extensieve maatschappelijke voorzieningen" namelijk een ondergrens van € 28,- per m². In geval van een kantoorfunctie heeft het onbebouwde deel van de kavel wel meerwaarde vanwege de landschappelijke inpassing en het groene karakter van de kavel maar bij een kantoorfunctie is dit onbebouwde deel minder functioneel te gebruiken is dan bijvoorbeeld het geval bij een maatschappelijke functie of bij een bedrijfshal.



4.3.3. Kosten bouw- en woonrijp maken kantoor € 35,- per m² kavel excl. BTW

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de kantoor kavels circa € 35,- per m² kavel.

Kostenpost	Omschrijving	SK_Kantoor
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 30,00
	m ²	1.832
	Totaal Bouwrijp maken	€ 54.960
Kavelweg	€ / m ² kavel	€ 100,00
	m ²	200
	Totaal Kavelweg	€ 20.000
Stadslandbouw/natuur	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	2.480
	Totaal Stadslandbouw/natuur	€ 37.200
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00
	m ²	80
	Totaal Water	€ 1.600
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 11.376
VTU	% VTU	12,00%
	Totaal VTU	€ 15.016
BTW kosten	% BTW	-
	Totaal BTW kosten	€ -
Totale kosten bouw- en woonrijp maken excl. BTW		€ 140.152
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel excl. BTW		€ 35,04

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken kantoor kavel:

Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden: € 15,- per m²

Door de kavelindeling die de ontwikkelregels voorschrijven voor de kantoor kavels is het niet noodzakelijk het volledige kavel bouwrijp te maken. Anders dan bij de bedrijfskavels zal de het niet-bebouwde deel van het kavel voornamelijk worden aangewend als kantoor tuin, vergelijkbaar met de standaard woonkavels. Wij gaan ervan uit dat een bouwer het kavel onder het kantoor en de omliggende rand bouwrijp dient te maken. Hiervoor hanteren wij 40% van het kavel minus water en 100% van het kaveloppervlak voor verharding. Wij hanteren bij kantoor kavels een gelijk prijsniveau als bij de standaard woonkavels, wat neerkomt op € 30,- per m².

Woonrijp maken

Om te voldoen aan een inrichtingsplan dat wordt goedgekeurd door kavelverstrekker moet een kavelkoper additionele kosten maken ten opzichte van een reguliere situatie. Dit zijn aanvullende kosten als gevolg van de specifieke situatie in Oosterwold.

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen.



Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100 per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- per m²

In de markt zie wij een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² tot € 38,- per m². Voor de kantoor kavels gaat het om basis inrichtingsniveau waarop stadslandbouw toegepast kan worden. Om die reden hanteren wij een prijsniveau in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als stadslandbouw / natuur rekenen wij € 15,- per m². Voor de aangenomen normkavel zou dit betekenen dat een kavelkoper een budget van € 37.200,- ter beschikking heeft voor het inrichten van groen en stadslandbouw op de kavel. Dit is een genormeerd bedrag. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20 per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus voor woonrijp maken.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorzien werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 12% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 12% over de BRM/WRM kosten en onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Een percentage in lijn met de opslag die is gehanteerde voor de standaardwoonkavels is reëel.

4.4. Residuele waarde kavelfunctie maatschappelijke voorzieningen: € 31 excl. BTW per m² kavel

De residuele waarde voor de niet-woonfuncties bepaalden wij door de grondwaarde in bouwrijpe staat comparatief te benaderen, deze te vertalen naar de situatie in Oosterwold en vervolgens de kosten bouw- en woonrijp maken in mindering te brengen. De resulterende grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt € 31,- per m² kavel exclusief BTW. Aangezien een kavelkoper vrij is in het bepalen van de omvang van het kavel, de bebouwingsregels voor het gehele gebied gelijk zijn en verschillen in locatiekwaliteit beperkt zijn geldt dezelfde grondwaarde voor alle maatschappelijke gronden die onderdeel zijn van het getaxeerde.

Normtype	SK_MV
m ² kavel oppervlak	4.000
m ² BVO	500
Grondwaarde bouwrijp excl. btw	€ 267.250
Kosten BRM/WRM excl. btw	€ 144.883
Grondwaarde excl. BTW	€ 122.367
Grondwaarde per m² kavel excl. BTW	€ 30,59

Tabel resultaat grondwaarde kavel maatschappelijke voorzieningen:



4.4.1. Normtype maatschappelijke voorzieningen: 500 m² BVO, 4.000 m² kavel

Voor het kavel voor maatschappelijke voorzieningen hanteren wij een gelijk oppervlak als voor het bedrijfskavel. Door middel van steekproeven in het gebied valideerden wij het gehanteerde oppervlak. Met een gemiddeld kaveloppervlak van 4.000 m² stelden wij de programmatische uitgangspunten vast aan de hand van de ontwikkelregels voor maatschappelijke voorzieningen, zoals het bruto vloeroppervlak en kavelindeling. Voor een overzicht van de ontwikkelregels verwijzen wij naar paragraaf 3.4.2. Het volledige overzicht van de vertaling hiervan naar het normtype is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	SK_MV
Vastgoed	
m ² GBO / m ² VVO	450
m ² BVO	500
Vorm factor	90,00%
Kavelsamenstelling	Standaard
Kavel	1.000
Verharding/ infra	440
Groen - natuur	-
Groen - verspreid	280
Water	80
Stadslandbouw	2.200
Totaal	4.000

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling maatschappelijk kavel:

4.4.2. Grondwaarde bouwrijp maatschappelijk: gemiddeld € 67,- per m² kavel excl. BTW

Net als bij voorgaande niet-wonen kavels maken wij voor maatschappelijke functies een uitsplitsing tussen een deel 'regulier' kavel, met een in de markt gebruikelijke verhouding tussen bebouwing en kavel, en een deel 'overig' kavel, welke als gevolg van de specifieke ontwikkelregels van Oosterwold additioneel onderdeel is van de kavel. Deze 'overige' kavelmeters kunnen afhankelijk van de maatschappelijke functie bijvoorbeeld worden aangewend als speelvoorziening/schoolplein, tijdelijke opslag of ruimte voor buitenactiviteiten. Dit deel van de kavel kent een laagwaardigere aanwending en daarom ook een lagere grondwaarde dan het 'regulier' te benutten meters van de kavel. De gemiddelde grondwaarde in bouwrijpe staat komt door de weging van deze twee delen uit op € 67,- excl. BTW per m² kavel.

Op het te waarderen normkavel ter grootte van 4.000 m² is een maximaal bouwvolume van 500 m² BVO mogelijk. Om de bovenstaande comparatieve bepaalde grondwaarde te vertalen naar de situatie in Oosterwold kijken wij naar een marktconforme Floor Space Index (FSI). Voor maatschappelijk vastgoed schatten wij deze in op 0,8. De grondwaarde in bouwrijpe staat voor maatschappelijke functies zien wij op € 180,- per m² kavel. Dit betekent dat een bouwvolume van 500 m² BVO zich normaliter op een kavel bevindt van circa 625 m².

De waarde voor het 'overig' deel kavel schatten wij in op € 50,- per m² kavel. Dit heeft betrekking op 3.095 m² kavel: het restant van de kavel verminderd met de verharding aangezien deze grotendeels als gedeelde kavelweg / ontsluiting van het gebied functioneert.

Vertaling comparatief	Oppervlak (m ²)	Waarde per m ²	Waarde totaal
Totaal kaveloppervlak	4.000		
Bebouwing object (BVO)*	500		
Reguliere FSI	0,8		
Reguliere kavelgrootte o.b.v. combinatie BVO en FSI	625	€ 180	€ 112.500
Water	80		
Kavelweg	200		
Bruikbaar 'overig' kavel	3.095	€ 50	€ 154.750
Totale grondwaarde bouwrijp	4.000	€ 67	€ 267.250

Tabel vertaling comparatief naar situatie Oosterwold:



Reguliere maatschappelijke grondwaarde: € 180,- excl. BTW per m² kavel voor 625 m² kavel

Voor maatschappelijke functies worden doorgaans (deels beleidsmatig bepaalde) vaste grondprijzen gehanteerd. Deze maatschappelijke grondwaarde varieert in Nederland veelal tussen de € 140,- en € 200,- per m² kavel/BVO. In de gemeente Zwolle, Kampen en Nijkerk geldt een maatschappelijke grondwaarde van € 180,- per m² kavel/BVO. Voor de gemeente Dronten, wat een meer landelijk karakter kent, geldt een lagere maatschappelijke grondprijs namelijk € 142,- tot € 167,- afhankelijk van onder andere de locatie. De gemeente Almere hanteert in haar beleid een hogere grondwaarde, namelijk een minimale grondprijs van € 194,- per m² BVO/kavel. Aangezien Oosterwold een gebied buitende verstedelijkte kern van Almere betreft is een grondwaarde net onder deze beleidsprijs van de gemeente maar op het niveau van de beleidsprijzen van Zwolle, Kampen en Nijkerk reëel.

Gemeente	Maatschappelijk
Almere	Residueel met ondergrens van € 194
Dronten*	€ 142 tot € 167
Zwolle	€ 180
Kampen	€ 180
Gemeente Nijkerk*	€ 180
Lelystad	-

Tabel grondprijzbrieven Almere en omliggende gemeenten alsmede informatie van verkooppagina's op gemeentelijke websites

**alleen jaar 2022 bekend*

Maatschappelijke grondwaarde onbebouwd kaveldeel: € 50,- excl. BTW per m² kavel voor 2.935 m² kavel

Veelal geldt er in het grondprijzbeleid van gemeenten een lagere grondwaarde voor onbebouwde maatschappelijke grond dan voor te bebouwen grond. Veelal ligt de onbebouwde maatschappelijke grondwaarde op circa 25% tot 30% van de reguliere maatschappelijke grondprijs. Op basis van de hiervoor genoemden € 180,- zou dit een onbebouwde grondwaarde betekenen van € 50,- per m² kavel. Dit is tevens in lijn met de bandbreedte die de gemeente Almere hanteert voor "extensieve maatschappelijke voorzieningen" namelijk € 28,- tot € 100,- per m² kavel "afhankelijk van de mate va extensief gebruik".

4.4.3. Kosten bouw- en woonrijp maken maatschappelijk € 36,- per m² kavel excl. BTW

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de maatschappelijke kavels circa € 36,- per m² kavel.



Kostenpost	Omschrijving	SK_MV
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	3.920
	Totaal Bouwrijp maken	€ 58.800
Kavelweg	€ / m ² kavel	€ 100,00
	m ²	200
	Totaal Kavelweg	€ 20.000
Stadslandbouw/natuur	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	2.480
	Totaal Stadslandbouw/natuur	€ 37.200
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00
	m ²	80
	Totaal Water	€ 1.600
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 11.760
VTU	% VTU	12,00%
	Totaal VTU	€ 15.523
BTW kosten	% BTW	-
	Totaal BTW kosten	€ -
Totale kosten bouw- en woonrijp maken excl. BTW		€ 144.883
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel excl. BTW		€ 36

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken kavel maatschappelijke voorzieningen

Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden: € 15,- per m²

Voor de kavels voor maatschappelijke voorzieningen wordt er in de waardering vanuit gegaan dat het volledige kavel, exclusief het deel in te richten als water, bouwrijp gemaakt moet worden. In de waardering wordt er namelijk vanuit gegaan dat zowel het bebouwde deel van het kavel als het onbebouwde deel effectief gebruikt kan worden en daarom wordt voor het geheel uitgegaan van kosten voor grondwerkzaamheden. Wij hanteren bij de kavels voor maatschappelijke voorzieningen een gelijk prijsniveau als bij de bedrijfskavels, wat neerkomt op € 15,- per m².

Woonrijp maken

Om te voldoen aan een inrichtingsplan dat wordt goedgekeurd door kavelverstrekker moet een kavelkoper additionele kosten maken ten opzichte van een reguliere situatie. Dit zijn aanvullende kosten als gevolg van de specifieke situatie in Oosterwold.

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100 per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- per m²

In de markt zie wij een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² tot € 38,- per m². Voor de kavels voor maatschappelijke voorzieningen gaat het om basis inrichtingsniveau waarop stadslandbouw toegepast kan worden. Om die reden hanteren wij een prijsniveau in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als stadslandbouw / natuur rekenen wij € 15 per m². Voor de aangenomen normkavel zou dit betekenen dat een kavelkoper een budget van € 37.200,- ter beschikking heeft voor het inrichten van groen en stadslandbouw op de kavel. Dit is een genormeerd bedrag.



Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20 per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorzien werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 12% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 12% over de BRM/WRM kosten en onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Een percentage in lijn met de opslag die is gehanteerde voor de standaardwoonkavels is reëel.

4.5. Residuele waarde kavelfunctie commerciële voorzieningen: € 36,- excl. BTW per m² kavel

De residuele waarde voor de commerciële voorzieningen (detailhandel, niet zijnde supermarkt) bepalen wij wederom door de grondwaarde comparatief te benaderen, deze te vertalen naar de situatie in Oosterwold en vervolgens de kosten bouw- en woonrijp maken in mindering te brengen. De resulterende grondwaarde voor commerciële voorzieningen bedraagt € 36,- per m² kavel exclusief BTW. De koper van een kavel met daarop commerciële voorzieningen is vrij om de grootte van het kavel te bepalen. De bebouwingsregels zijn voor heel het object gelijk en verschillen in locatiekwaliteit zijn er beperkt. Daarom geldt dezelfde grondwaarde voor alle gronden bestemd voor commerciële voorzieningen die deel uitmaken van het object. Onder commerciële voorzieningen worden nadrukkelijk geen supermarktfuncties geschaard.

Normtype	SK_CV
m ² kavel oppervlak	4.000
m ² BVO	500
Grondwaarde bouwrijp excl. btw	€ 288.975
Kosten BRM/WRM excl. btw	€ 144.883
Grondwaarde excl. BTW	€ 144.092
Grondwaarde per m² kavel excl. BTW	€ 36,02

Tabel resultaat grondwaarde kavel commerciële voorzieningen

4.5.1. Normtype commerciële voorzieningen: 500 m² BVO, 4.000 m² kavel

Voor het kavel voor commerciële voorzieningen hanteren wij een gelijk oppervlak als voor het bedrijfskavel. Door middel van steekproeven in het gebied valideerden wij het gehanteerde oppervlak. Met een gemiddeld kaveloppervlak van 4.000 m² stelden wij de programmatische uitgangspunten vast aan de hand van de ontwikkelregels voor commerciële voorzieningen, zoals het bruto vloeroppervlak en kavelindeling. Voor een overzicht van de ontwikkelregels verwijzen wij naar paragraaf 3.4.2. Het volledige overzicht van de vertaling hiervan naar het normtype is in de navolgende tabel weergegeven:



Ruimtebreakdown	SK_CV
Vastgoed	
m ² GBO / m ² VVO	460
m ² BVO	500
Vorm factor	92,00%
Kavelsamenstelling	Standaard
Kavel	1.000
Verharding/ infra	440
Groen - natuur	-
Groen - verspreid	280
Water	80
Stadslandbouw	2.200
Totaal	4.000

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling commercieel kavel

4.5.2. Grondwaarde bouwrijp commerciële voorzieningen: gemiddeld € 72,- per m² kavel excl. BTW

Net als bij voorgaande niet-wonen kavels maken wij voor commerciële voorzieningen een uitsplitsing tussen een deel 'regulier' kavel, met een in de markt gebruikelijke verhouding tussen bebouwing en kavel, en een deel 'overig' kavel, welke als gevolg van de specifieke ontwikkelregels van Oosterwold additioneel onderdeel is van de kavel. De overige kavelmeters kunnen afhankelijk van het type commerciële voorziening bijvoorbeeld worden aangewend stadslandbouw waarbij de appels op een kleinschalige markt worden verkocht, of een eetcafé die zelf de kruiden verbouwd. Dit deel kent een laagwaardigere aanwending en kent daarom ook een lagere grondwaarde dan de 'reguliere' te benutten meters van de kavel. De grondwaarde in bouwrijpe staat komt bij de weging van deze twee delen uit op € 72,- excl. BTW per m² kavel.

Op het te waarden normkavel ter grootte van 4.000 m² is een maximaal bouwvolume van 500 m² BVO mogelijk. Om de bovenstaande comparatieve bepaalde grondwaarde te vertalen naar de situatie in Oosterwold kijken wij naar een marktconforme Floor Space Index (FSI). Voor commerciële voorzieningen schatten wij deze in op 0,8. De grondwaarde in bouwrijpe staat voor commerciële voorzieningen waarden wij op € 190,- excl. BTW per m² kavel. Ter illustratie betekent dit dat een bouwvolume van 500 m² BVO zich normaliter op een kavel bevindt van circa 625 m².

De waarde voor het 'overig' kaveldeel waarden wij op € 55,- excl. BTW per m² kavel. Dit heeft betrekking op 3.095 m² kavel: het restant van de kavel verminderd met de verharding aangezien deze grotendeels als gedeelde kavelweg / ontsluiting van het gebied functioneert.

Vertaling comparatief	Oppervlak (m ²)	Waarde per m ²	Waarde totaal
Totaal kaveloppervlak	4.000		
Bebouwing object (BVO)*	500		
Reguliere FSI	0,8		
Reguliere kavelgrootte o.b.v. combinatie BVO en FSI	625	€ 190	€ 118.750
Water	80		
Kavelweg	200		
Bruikbaar 'overig' kavel	3.095	€ 55	€ 170.225
Totale grondwaarde bouwrijp	4.000	€ 72	€ 288.975

Tabel vertaling comparatief naar situatie Oosterwold

Reguliere grondwaarde commerciële voorzieningen: € 190,- per m² kavel voor 625 m² kavel

Voor commerciële voorzieningen worden doorgaans (deels beleidsmatig bepaalde) ondergrenzen van vaste grondprijzen gehanteerd.



In de gemeenten Zwolle en Nijkerk worden de grondprijzen doorgaans residueel bepaald maar geldt een ondergrens van rond de € 210,- per m² kavel/BVO. Voor de gemeenten Dronten en Kampen, welke beide in verschillende maten een landelijker karakter kennen, geldt een lagere ondergrens, namelijk € 150,- tot € 200,- afhankelijk van onder andere de locatie. De gemeente Almere hanteert in haar beleid een minimale grondprijs van € 194,- per m² BVO/kavel. Aangezien Oosterwold een gebied buitende verstedelijkte kern van Almere betreft is een grondwaarde net onder deze beleidsprijs van de gemeente reëel. Ten opzichte van de gemeente Zwolle en Nijkerk ligt deze lager. De grondprijs ligt boven Dronten en Kampen, maar onder steden als Zwolle en Nijkerk, hetgeen wij reëel achten gelet op de meerwaarde van stedelijkheid voor commerciële voorzieningen.

Gemeente	Commerciële voorzieningen
Almere	Residueel met ondergrens van € 194
Dronten*	€ 150 tot €200 / residueel
Zwolle	Residueel met ondergrens van € 215
Kampen	Residueel met ondergrens van € 178
Gemeente Nijkerk*	€ 205
Lelystad	-

Tabel grondprijzbrieven Almere en omliggende gemeenten alsmede informatie van verkooppagina's op gemeentelijke websites

*alleen jaar 2022 bekend

4.5.3. Kosten bouw- en woonrijp maken commercieel € 36,- per m² kavel excl. BTW

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Een zelfrealisator voert deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit bouwrijp maken, inrichten van het gebied en planuitwerking, voor eigen rekening en risico uit. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen circa € 36,- per m² kavel.

Kostenpost	Omschrijving	SK_Commerciële Voorzieningen
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	3.920
	Totaal Bouwrijp maken	€ 58.800
Kavelweg	€ / m ² kavel	€ 100,00
	m ²	200
	Totaal Kavelweg	€ 20.000
Stadslandbouw/natuur	€ / m ² kavel	€ 15,00
	m ²	2.480
	Totaal Stadslandbouw/natuur	€ 37.200
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00
	m ²	80
	Totaal Water	
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 11.760
VTU	% VTU	12,00%
	Totaal VTU	€ 15.523
BTW kosten	% BTW	-
	Totaal BTW kosten	€ -
Totale kosten bouw- en woonrijp maken excl. BTW		€ 144.883
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel excl. BTW		€ 36

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken kavel commerciële voorzieningen:



Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden: € 15,- per m²

Voor de kavels voor commerciële voorzieningen wordt er in de waardering vanuit gegaan dat het volledige kavel, exclusief het deel in te richten als water, bouwrijp gemaakt moet worden. In de waardering wordt er namelijk vanuit gegaan dat zowel het bebouwde deel van het kavel als het onbebouwde deel effectief gebruikt kan worden en daarom wordt voor het geheel uitgegaan van kosten voor grondwerkzaamheden. Wij hanteren bij de kavels voor maatschappelijke voorzieningen een gelijk prijsniveau als bij de bedrijfskavels, wat neerkomt op € 15 per m².

Woonrijp maken

Om te voldoen aan een inrichtingsplan dat wordt goedgekeurd door kavelverstrekker moet een kavelkoper additionele kosten maken ten opzichte van een reguliere situatie. Dit zijn aanvullende kosten als gevolg van de specifieke situatie in Oosterwold.

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen. Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100 per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- per m²

In de markt zie wij een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² tot € 38,- per m². Voor de kavels voor commerciële voorzieningen gaat het om basis inrichtingsniveau waarop stadslandbouw toegepast kan worden. Om die reden hanteren wij een prijsniveau in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als stadslandbouw / natuur rekenen wij € 15 per m². Voor de aangenomen normkavel zou dit betekenen dat een kavelkoper een budget van € 37.200,- ter beschikking heeft voor het inrichten van groen en stadslandbouw op de kavel. Dit is een genormeerd bedrag. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20 per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorzien werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 12% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 12% over de BRM/WRM kosten en onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Een percentage in lijn met de opslag die is gehanteerd voor de standaardwoonkavels is reëel.



5. Residuele waarde landschapskavel: € 38,- VON per m² kavel

De waarde voor wonen bij het landschapskavel zijn residueel berekend door de comparatief bepaalde opbrengsten te verminderen met stichtingskosten (bouwkosten, opslagen en kosten bouw- en woonrijp maken). Van de in paragraaf 5.1 genoemde twee woontypen is een gemiddelde genomen. De gemiddelde residuele waarde van de landschapskavels bedraagt € 38,- exclusief BTW per m² kavel.

Aangezien een kavelkoper vrij is in het bepalen van de omvang van het kavel, de bebouwingsregels voor het gehele gebied gelijk zijn en verschillen in locati kwaliteit beperkt zijn geldt dezelfde grondwaarde voor alle landschapskavels die onderdeel zijn van het getaxeerde.

#	Omschrijving	Grondwaarde per m ² kavel
5	LSK_Wonen	€ 37,93

Waarde per normtype:

Woningtype	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
m ² kavel oppervlak	5.364	6.818
m ² GBO woning	140	180
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 793.100	€ 990.000
Stichtingskosten	€ 421.696	€ 510.972
Kosten BRM/WRM	€ 170.694	€ 216.970
Grondwaarde	€ 200.710	€ 262.059
Grondwaarde per m² kavel	€ 37,42	€ 38,44

Tabel resultaat grondwaarden normtypen wonen landschapskavel

5.1. Normtypen landschapskavel: gebaseerd op grote normtypen standaardkavel

Er zijn weinig tot geen transacties beschikbaar voor de landschapskavels. Om deze reden hanteren wij de twee grootste vrijstaande koop normtypen die wij herkennen op de standaardkavels. Aan de hand van de ontwikkelregels voor landschapskavels komen wij tot een kavelindeling voor deze normtypen. De vertaling van de normtypes naar een kavelindeling is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
Vastgoed		
m ² GBO / m ² VVO	140	180
m ² BVO	161	205
Vorm factor	87,00%	88,00%
Kavelsamenstelling	Landschaps	Landschaps
Roodkavel	322	409
Verharding/ infra	268	341
Groen - natuur	4.291	5.455
Groen - verspreid	80	102
Water	123	157
Stadslandbouw	268	341
Totaal	5.353	6.805

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling normtypen wonen landschapskavel



5.2. VON-prijzen koopwoningen landschapskavel: 10% hoger dan standaardkavel

Van de landschapskavels zijn weinig tot geen passende referenties beschikbaar. Om een betrouwbare inschatting te maken leiden wij de marktwaarde van de grond af van de standaard woonkavel, waar voldoende direct marktbevijs van is. Dit doen wij voor twee typen die het meest aannemelijk zijn om op een landschapskavel gerealiseerd te worden: de vrijstaande woning van 140 m² GBO en die van 180 m² GBO.

In het bestemmingsplan zijn de regels voor de kavelsamenstelling vastgelegd. De landschapskavels hebben met name verhoudingsgewijs aanzienlijk meer 'groen – natuur'. Deze gronden dienen aangewend te worden voor 'het deel van het kavel dat openbaar toegankelijk is en primair is ingericht met natuurlijke, ecologische en landschappelijke elementen waaronder ook begrepen waterlopen en waterpartijen en onverharde of halfverharde paden van maximaal 1,5 meter breed' ('Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening' artikel 1.40). Voor de landschapskavels dient minimaal 80% van het kavel de functie groen – natuur, en daarmee publiek toegankelijk, te zijn. Het 'privé' kaveldeel is daarmee kleiner dan de twee normtypen van het standaardkavel. Het voordeel is dat de kaveleigenaar wel zeggenschap heeft over de inrichting van het publiek toegankelijke deel (al staan daar ook kosten tegenover) en meer afstand van de burens heeft.

Het landschapskavel levert een aanzienlijk groter perceel op, welke in functionaliteit enigszins beperkt wordt. Voor de mogelijkheden die het kavel biedt zien wij een meerwaarde. Echter wordt deze meerwaarde gedrukt door de specifieke regels, met name de openbare toegankelijkheid, die bij het landschapskavel geldt. Onder aan de streep verwachten wij een opslag van 10% op de vrij op naam prijs van het normtype op het standaardkavel. In absolute zin betekent dit een opslag van ca. € 70.000,- en € 90.000,-.

Voor een uitgebreide toelichting van de totstandkoming van de prijzen van de normtypen voor het standaardkavel verwijzen wij naar paragraaf 4.1.

Omschrijving	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
m ² GBO	140	180
VON-prijs per m ² GBO	€ 5.665	€ 5.500
VON-prijs per woning	€ 793.100	€ 990.000
Ontwikkelomzet excl. BTW	€ 793.100	€ 990.000

Tabel VON prijzen normtypen wonen landschapskavel

5.3. Stichtingskosten: uitgangspunten gelijk aan normtypen standaardkavel

De uitgangspunten voor de stichtingskosten van de normtypen van het landschapskavel blijven gelijk aan dezelfde typen op het standaardkavel. Het woonproduct is immers gelijk, enkel de kavelindeling is anders. De hogere VON prijs heeft wel een effect op de hoogte van de W&R component.

Omschrijving	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
m ² BVO	161	205
Bouwkosten / m ² BVO	€ 1.605	€ 1.539
Bouwkosten / woning	€ 258.276	€ 314.795
Opslag duurzaamheid	€ 12.500	€ 12.500
Totale bouwkosten	€ 270.776	€ 327.295
Opslagen	€ 83.239	€ 101.868
BTW	€ 67.681	€ 81.808
Stichtingskosten incl. opslagen, rente en BTW	€ 421.696	€ 510.972
Stichtingskosten / m² BVO incl. BTW	€ 2.621	€ 2.498

Tabel stichtingskosten normtypen wonen landschapskavel



Opslagen voor de zelfrealisator: uitgangspunten gelijk aan standaardkavel:

De gehanteerde opslagen zijn gelijk aan dezelfde woningen op de standaardkavel. Vanwege de hogere VON prijs is de uitkomst van de Winst en Risico component echter hoger. Hierdoor ontstaat een (minimaal) verschil.

Omschrijving	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
BKK %	15,00%	15,00%
Bijkomende kosten (BKK)	€ 40.616	€ 49.094
AK %	3,50%	3,50%
Algemene kosten (AK)	€ 10.899	€ 13.174
W&R %	4,00%	4,00%
Winst en Risico (W&R)	€ 31.724	€ 39.600
Rente	€ -	€ -
Totaal opslagen	€ 83.239	€ 101.868

Tabel opslagen normtypen wonen landschapskavel

5.4. Kosten bouw- en woonrijp maken landschapskavel: € 32,- per m² kavel

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de landschapskavels circa € 32,- per m² kavel. In absolute zin nemen deze toe ten opzichte van de standaardkavels vanwege de grotere kavels.

Kostenpost	Omschrijving	LSK EGW Vrij 140 koop	LSK EGW Vrij 180 koop
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 30,00	€ 30,00
	m ²	590	750
	Totaal Bouwrijp maken	€ 17.701	€ 22.500
Verharding	€ / m ² kavel	€ 100,00	€ 100,00
	m ²	268	341
	Totaal Verharding	€ 26.820	€ 34.091
Stadslandbouw/natuur	€ / m ² kavel	€ 15,00	€ 15,00
	m ²	4.640	5.898
	Totaal Stadslandbouw/natuur	€ 69.598	€ 88.466
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00	€ 20,00
	m ²	123	157
	Totaal Water		
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 11.659	€ 14.819
VTU	% VTU	10,00%	10,00%
	Totaal VTU	€ 12.824	€ 16.301
BTW kosten	% BTW	21,00%	21,00%
	Totaal BTW kosten	€ 29.625	€ 37.656
Totale kosten bouw- en woonrijp maken		€ 170.694	€ 216.970
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel		€ 31,82	€ 31,82

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken normtypen wonen landschapskavel



Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden

Door de kavelindeling die de ontwikkelregels voorschrijven voor de landschapskavels is het niet noodzakelijk het volledige kavel bouwrijp te maken. Wij gaan ervan uit dat een bouwer het kavel onder de woning en de omliggende rand bouwrijp dient te maken. Wij rekenen met 100% van het roodkavel en 100% van het kaveloppervlak voor verharding. Wij hanteren met € 30 per m² een gelijk prijsniveau als bij de standaard woonkavels.

Woonrijp maken

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen. Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100,- per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten stadslandbouw / natuur: € 15,- per m²

In bouwkostenkompas zien wij een bandbreedte voor groenvoorziening van € 7,- per m² tot € 38,- per m². Voor de landschapskavels gaat het om basis inrichtingsniveau waarop stadslandbouw toegepast kan worden. Om die reden hanteren wij een prijsniveau in het midden van de bandbreedte. Voor de meters in te richten als stadslandbouw / natuur rekenen wij € 15,- per m². Voor de aangenomen normkavels zou dit betekenen dat een kavelkoper een budget van € 70.000,- tot € 88.400,- ter beschikking heeft voor het inrichten van groen en stadslandbouw op de kavel. Dit is een genormeerd bedrag. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20 per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorziene werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 10% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 10% over de BRM/WRM kosten + onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Vanwege de beperkte complexiteit en het schaalvoordeel voor de grotere niet-woon kavels, is een percentage onder de opslag die is gehanteerde voor de standaardwoonkavels reëel.



6. Residuele waarde landbouwkavel: € 59,- VON per m² kavel

De waarde voor wonen bij het landbouwkavel zijn residueel berekend door de comparatief bepaalde opbrengsten te verminderen met stichtingskosten (bouwkosten, opslagen en kosten bouw- en woonrijp maken). Van de in paragraaf 6.1 genoemde twee woontypen is een gemiddelde genomen. De gemiddelde residuele waarde van de landbouwkavels bedraagt € 59,- exclusief BTW per m² kavel.

Aangezien een kavelkoper vrij is in het bepalen van de omvang van het kavel, de bebouwingsregels voor het gehele gebied gelijk zijn en verschillen in locati kwaliteit beperkt zijn geldt dezelfde grondwaarde voor alle landschapskavels die onderdeel zijn van het getaxeerde.

#	Omschrijving	Grondwaarde per m ² kavel
6	LBK_Wonen	€ 59,17

Waarde per normtype:

Woningtype	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
m ² kavel oppervlak	4.598	5.844
m ² GBO woning	140	180
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 778.931	€ 973.636
Stichtingskosten	€ 421.129	€ 510.317
Kosten BRM/WRM	€ 89.125	€ 113.287
Grondwaarde	€ 268.677	€ 350.032
Grondwaarde per m² kavel	€ 58,44	€ 59,89

Tabel resultaat grondwaarden normtypen wonen landbouwkavel

6.1. Normtypen landbouwkavel: gebaseerd op grote normtypen standaardkavel

Er zijn weinig tot geen transacties beschikbaar voor de landbouwkavels. Om deze reden hanteren wij de twee grootste vrijstaande koop normtypen die wij herkennen op de standaardkavels. Aan de hand van de ontwikkelregels voor landbouwkavels komen wij tot een kaveldeling voor deze normtypen. De vertaling van de normtypes naar een kaveldeling is in de navolgende tabel weergegeven:

Ruimtebreakdown	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
Vastgoed		
m ² GBO / m ² VVO	140	180
m ² BVO	161	205
Vorm factor	87,00%	88,00%
Kavelsamenstelling	Landbouw	Landbouw
Roodkavel	322	409
Verharding/ infra	230	292
Groen - natuur	-	-
Groen - verspreid	69	88
Water	69	88
Stadslandbouw	3.908	4.968
Totaal	4.598	5.844

Tabel ruimtebreakdown vastgoed en kavelsamenstelling normtypen wonen landbouwkavel



6.2. VON-prijs landbouwkavel: € 5.350,- tot € 5.500,- VON per m² GBO voor woning inclusief omliggend terrein

Van de landbouwkavels zijn weinig tot geen referenties van gerealiseerde woningen in het gebied beschikbaar. Om een betrouwbare inschatting te maken leiden wij de marktwaarde van dit kaveltypen daarom af van de standaard woonkavel, waar wel voldoende direct marktbevijs van is. Dit doen wij voor twee typen die het meest aannemelijk zijn om op een landbouwkavel gerealiseerd te worden: een vrijstaande woning van 140 m² GBO en die van 180 m² GBO.

In het bestemmingsplan zijn de regels voor de kavelsamenstelling vastgelegd. De landbouwkavels hebben met name verhoudingsgewijs aanzienlijk meer kavel dat aangewend moet worden ten behoeve van 'stadslandbouw'. Deze gronden moeten worden aangewend voor het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of de nabijheid van kernen. Stadslandbouw heeft in Oosterwold ook zorg, recreatieve (leisure), educatieve, landschappelijke en economische (werkgelegenheid, zelfstandige ondernemingen) dimensies waardoor ook nevenfuncties als een mini-camping (max. 15 plaatsen van 15 maart tot 1 november) mogelijk. Omdat hier een exploitatie gevoerd kan worden met opbrengsten uit de verkoop van bijvoorbeeld verbouwde gewassen of de verhuur van standplaatsen zien wij hierin een meerwaarde ten opzichte van de normtypen uit het standaard kavel.

De waarde van de stadslandbouw wordt in de taxatie opgebouwd uit (1) de VON-prijs van een koopwoning met hetzelfde oppervlak maar uitgaande van een standaard woonkavel vermeerderd met (2) de waarde voor de additionele stadslandbouwgronden.

- De basis VON-prijs ligt op € 5.150,- en € 5.000,- per m² GBO. Voor een uitgebreide toelichting van de totstandkoming van de prijzen van de normtypen voor het standaardkavel verwijzen wij naar paragraaf 4.1.
- Voor de stadslandbouwgrond wordt uitgegaan van een waarde van € 17,50 per m². Dit zorgt voor een opbrengstpotentie van ca. € 60.000,- en € 75.000,-. De grondwaarde van akkerbouwgronden ligt in Nederland op gemiddeld circa € 8,50 per m² maar in Flevoland boven de € 9,50 per m² (bron: NVM, marktinformatie⁵). In de taxatie wordt uitgegaan van een relatief klein oppervlak waardoor de prijs per m² hoger zal liggen en daarnaast hebben de gronden een ruimere aanwendingsmogelijkheid dan alleen landbouw zoals de eerder genoemde nevenfuncties. Opdrachtgever deelde een taxatierapport van Leyten & Van der Linde (rapport "Rijks – Almere gronden Oosterwold" d.d. 17 oktober 2022) waarin de agrarische grondwaarde van gronden binnen het getaxeerde gebied is bepaald op € 17,50 per m². Taxateur acht een vergelijkbare grondwaarde marktconform voor de stadslandbouwgrond van de landbouwkavels per prijspeil taxatiedatum.

Omschrijving	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
1. Basis obv standaard kavel	721.000	900.000
2. Opslag additionele stadslandbouwgronden	57.931	73.636
Totale VON-prijs per woning	778.931	973.636
m ² GBO	140	180
VON-prijs per m ² GBO	€ 5.564	€ 5.409
VON-prijs per woning	€ 778.931	€ 973.636
Ontwikkelomzet excl. BTW	€ 778.931	€ 973.636

Tabel VON prijzen normtypen wonen landbouwkavel

⁵ [Agrarische grondprijzen | NVM Agrarisch & Landelijk | NVM](#) geraadpleegd op 13-12-2023

6.3. Stichtingskosten: uitgangspunten gelijk aan normtypen standaardkavel

De uitgangspunten voor de stichtingskosten van de normtypen van het landbouwkavel blijven gelijk aan dezelfde typen op het standaardkavel. Het woonproduct is immers gelijk, enkel de kavelindeling is anders. De hogere VON prijs heeft wel een effect op de hoogte van de W&R component.

Omschrijving	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
m ² BVO	161	205
Bouwkosten / m ² BVO	€ 1.605	€ 1.539
Bouwkosten / woning	€ 258.276	€ 314.795
Opslag duurzaamheid	€ 12.500	€ 12.500
Totale bouwkosten	€ 270.776	€ 327.295
Opslagen	€ 82.672	€ 101.213
BTW	€ 67.681	€ 81.808
Stichtingskosten incl. opslagen, rente en BTW	€ 421.129	€ 510.317
Stichtingskosten / m² BVO incl. BTW	€ 2.617	€ 2.495

Tabel stichtingskosten normtypen wonen landbouwkavel

Opslagen voor de zelfrealisator: uitgangspunten gelijk aan standaardkavel:

De gehanteerde opslagen zijn gelijk aan dezelfde woningen op de standaardkavel. Vanwege de hogere VON prijs is de uitkomst van de Winst en Risico component echter hoger. Hierdoor ontstaat een (minimaal) verschil.

Omschrijving	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
BKK %	15,00%	15,00%
Bijkomende kosten (BKK)	€ 40.616	€ 49.094
AK %	3,50%	3,50%
Algemene kosten (AK)	€ 10.899	€ 13.174
W&R %	4,00%	4,00%
Winst en Risico (W&R)	€ 31.157	€ 38.945
Rente	€ -	€ -
Totaal opslagen	€ 82.672	€ 101.213

Tabel opslagen normtypen wonen landbouwkavel

6.4. Kosten bouw- en woonrijp maken landbouwkavel: € 19,- per m² kavel

De kavels moeten bouw- en woonrijp gemaakt worden. Deze werkzaamheden, die onder andere bestaan uit grondwerkzaamheden, inrichten van de eigen kavel en het omliggende gebied, zijn voor eigen rekening van de kavelkoper. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedragen voor de landbouwkavels circa € 19,- per m² kavel. In absolute zin nemen deze toe ten opzichte van de standaardkavels vanwege de grotere kavels.



Kostenpost	Omschrijving	LBK EGW Vrij 140 koop	LBK EGW Vrij 180 koop
Bouwrijp maken	€ / m ² kavel	€ 30,00	€ 30,00
	m ²	552	701
	Totaal Bouwrijp maken	€ 16.552	€ 21.039
Verharding	€ / m ² kavel	€ 100,00	€ 100,00
	m ²	230	292
	Totaal Verharding	€ 22.989	€ 29.221
Groen/natuur	€ / m ² kavel	€ 25,00	€ 25,00
	m ²	798	1.015
	Totaal groen/natuur	€ 19.954	€ 25.364
Water	€ / m ² kavel	€ 20,00	€ 20,00
	m ²	69	88
	Totaal Water		
Onvoorzien	% Onvoorzien	10,00%	10,00%
	Totaal Onvoorzien	€ 6.087	€ 7.738
VTU	% VTU	10,00%	10,00%
	Totaal VTU	€ 6.696	€ 8.511
BTW kosten	% BTW	21,00%	21,00%
	Totaal BTW kosten	€ 15.468	€ 19.661
Totale kosten bouw- en woonrijp maken		€ 89.125	€ 113.287
Totale kosten bouw- en woonrijp maken per m² kavel		€ 19,38	€ 19,38

Tabel kosten bouw- en woonrijp maken normtypen wonen landbouwkavel

Navolgen een beknopte onderbouwing van de gehanteerde kosten voor bouw- en woonrijp maken. Zie paragraaf 4.1.4 voor een uitgebreidere toelichting op de prijsniveaus.

Bouwrijp maken/grondwerkzaamheden

Door de kavelindeling die de ontwikkelregels voorschrijven voor de landbouwkavels is het niet noodzakelijk het volledige kavel bouwrijp te maken. Wij gaan ervan uit dat een bouwer het kavel onder de woning en de omliggende rand bouwrijp dient te maken. Wij rekenen met 100% van het roodkavel en 100% van het kaveloppervlak voor verharding. Wij hanteren met € 30,- per m² een gelijk prijsniveau als bij de standaard woonkavels.

Woonrijp maken

Verharding: € 100,- per m²

In Bouwkostenkompas zien wij bandbreedte voor verharding van € 80,- tot € 120,- per m². De inrichting op de kavels wordt kleinschalig en eenvoudig uitgevoerd. De werkzaamheden zijn daarnaast relatief beperkt van omvang en hebben een beperkte complexiteit. Daardoor zijn deze bij uitstek geschikt voor een kleinere meer lokale aannemer. We zien in de markt dat deze partijen een lagere overhead hebben en daardoor met scherpere prijzen kunnen rekenen. Om die reden rekenen wij voor de meters in te richten als verharding een prijsniveau in het midden van de bandbreedte met € 100,- per m². Dit is voor de inrichting (klinkers of asfalt) en voor beperkte toepassing van straatverlichting en overig straatmeubilair.

Inrichtingskosten groen / natuur: € 25,- per m²

Een groot deel van de inrichting van de voor (stads)landbouw bedoelde gronden zijn bij de landbouwkavel niet als kosten meegenomen. In de grondwaarde voor het deel van de kavel dat kan worden aangewend voor landbouw doeleinden wordt namelijk uitgegaan van niet ingericht grond waarbij de koper van de grond de gewassen zelf nog moet planten. De exploitatie van stadslandbouw kan immers inkomsten genereren en de investering dekken, wat een aparte businesscase is; de kosten voor aan te leggen gewassen worden in de exploitatie terugverdient.



Voor de groeninrichting direct rondom de woning, geschat op circa 798 m², worden wel kosten gerekend. Het oppervlak voor groenvoorziening is vergeleken met hetzelfde woontype op een standaard kavel. Wij rekenen inrichtingskosten over dit oppervlak. Hierbij wordt op basis van kengetallen uit Bouwkostenkompas en ervaringscijfers uitgegaan van gemiddeld €25,- per m². Uit het Bouwkostenkompas volgt een bandbreedte van €7 tot €38 per m² voor groeninrichting. Voor landschapkavels hanteren we een prijsniveau in het midden van deze bandbreedte. Voor meters die zijn bestemd voor groen/natuur rekenen we € 25,- per m². Dit betekent dat een kavelkoper een budget van € 20.000,- tot € 25.400,- heeft voor de inrichting van groen/natuur. Dit is een genormeerd bedrag. Afhankelijk van de specifieke eisen en wensen kan een specifieke gebruiker kan meer/minder uitgeven maar dit vertaalt zich ook in een ander gebruik en/of kwaliteitsniveau.

Water: € 20,- per m²

Voor de inrichting van watervoorzieningen zoals een sloot en/of greppel zien wij in bouwkostenkompas een bandbreedte van € 18,- tot € 38,- per m². Vanwege de simpele ingrepen rekenen wij met een prijs van € 20,- per m², in het midden van de genoemde bandbreedte.

Opslagen:

Onvoorzien: 10% over alle BRM/WRM kosten

Omdat niet alle details over de uitwerking bekend zijn rekenen we een toeslag van 10% over de kosten bouw- en woonrijp maken voor onvoorzien werkzaamheden. Dit ligt in het midden van de bandbreedte van 5% tot 15% in een "traditionele" grondexploitatie vaak wordt gehanteerd.

Proceskosten en VTU: 10% over alle BRM/WRM kosten + onvoorzien

Voor het opstellen van een inrichtingsplan en het begeleiden van de uitvoering van de bouw- en woonrijpmaak werkzaamheden wordt een beperkte opslag gehanteerd: 10% over de BRM/WRM kosten + onvoorzien. De gemeente voorziet deels ook in procesbegeleiding bij de planontwikkeling, waardoor de kaveleigenaar beperkt advies hoeft in te kopen. Vanwege de beperkte complexiteit en het schaalvoordeel voor de grotere landbouwkavels, is een percentage net onder de opslag die is gehanteerd voor de standaardwoonkavels (te weten 12% tot 14%) reëel.





VALUATION

World Trade Center
22ste etage
Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000
info@fakton.com

Bank

NL12 RABO 0351 1590 45

KVK Rotterdam

76.68.65.07

BTW nr.

NL8607.48.364.B01

www.fakton.com

Regulated by



Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.