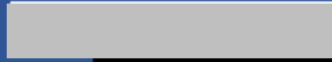


Oosterwold, Almere

Reflectie op taxatiemethodiek

25 september 2023



De kern van ons advies

1. Inleiding: waarderingsmethodiek uitgifteprijs Oosterwold	3
1.1. Aanleiding: toetsen marktconformiteit huidige taxatiemethodiek	3
1.2. Vraagstelling: geef een reflectie op de huidige methodiek.....	3
1.3. Leeswijzer: reflectie op huidige waarderingsmethodiek gevolgd door advies voor aanscherping taxatie instructie	3
2. Uitkomsten huidige methodiek wijken af van praktijk.....	5
2.1. Huidige waarderingsmethodiek ingewikkeld en weinig transparant	6
2.2. Mix van gerealiseerde woningen wijkt af van opgegeven “mandje”	6
2.3. Stadslandbouwgronden functioneren als (verlengstuk van de) tuin.....	6
3. Voorstel: scherp bestaande waarderingsmethodiek aan	7
3.1. Advies standaardkavel wonen: residuele methodiek op basis van normkavels	9
3.1.1. Toepassing residuele berekening op basis van referenties Oosterwold	10
3.1.2. Toepassing normkavels op basis van praktijk Oosterwold	10
3.1.3. Toepassing kaders voor bouw- en woonrijp maken, wijziging beïnvloedt waarde grond.....	11
3.1.4. Opbrengsten en stichtingskosten gereguleerde segmenten afhankelijk van verplichtingen	13
3.2. Advies standaardkavel werklocaties: grondwaarde + grondwaarde overig	14
3.2.1. Waarde grond op basis van reguliere FSI	14
3.2.2. Waarde overige gronden functie afhankelijk.....	15
3.3. Advies landbouw- en landschapskavel: normatieve waardering + maatwerk.....	15
3.3.1. Woon functie bij landbouw- en landschapskavel: afgeleide van standaard woonkavel	15
3.3.2. Werklocatie functies bij landbouw- en landschapskavel: individueel taxeren.....	16
3.4. Advies: maatwerk bij beperking gebruik door archeologie/windmolens	16
3.4.1. Archeologie vaak inpasbaar, maatwerk als dit niet het geval is.....	16
3.4.2. Beperkingen als gevolg van windmolens naar verwachting beperkt, maatwerk bij beperking in aanwendbaarheid	17
Bijlage I: huidige waarderingsmethodiek.....	18
Drie kaveltypes en een variatie in functie binnen de standaardkavel.....	18
Voorgeschreven invulling van de kaveltypes: het “mandje”	19
Benadering vanuit het plangebied als geheel met splitsing tussen roodkavel en overige functies	20
Bijlage II: Passages bestemmingsplan.....	21
Kavelsamenstelling	21
Stadslandbouw	21
Bijlage III: toetsing gerealiseerd programma in vier gebieden	22
Bijlage IV: Referenties.....	24
Bijlage V: Rekenblad	25

1. Inleiding: waarderingsmethodiek uitgifteprijzen Oosterwold

1.1. Aanleiding: toetsen marktconformiteit huidige taxatiemethodiek

Voor het uitgeven van kavels in de ‘doe-het-zelf-gebiedsontwikkeling’ Oosterwold wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de in 2013 opgestelde systematiek en de jaarlijks door BaseValue opgestelde taxatierapporten. Deze relatief complexe waarderingsmethodiek leidt naar een vaste grondprijs per kaveltipe/functie. De methodiek is tien jaar geleden ontstaan in een situatie waarin er nauwelijks marktinformatie beschikbaar was over de grond en opstallen en is sindsdien op sommige punten aangescherpt, maar in de basis gelijk gebleven. U vraagt zich af of deze methodiek nog past bij de ontwikkeling van Oosterwold en de vereiste marktconformiteit.

1.2. Vraagstelling: geef een reflectie op de huidige methodiek

U vraagt ons te reflecteren op de taxatiemethodiek en onderliggende parameters die u gebruikt voor het bepalen van de uitgifteprijs van bouw kavels in Oosterwold. Het doel van deze reflectie is te komen tot een taxatie instructie die leidt tot een betrouwbare benadering van de marktwaarde van de gronden in de huidige staat die het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) en de gemeente Almere verkopen aan particuliere zelfbouwers.

U gaf ons de volgende randvoorwaarden mee waaraan de taxatie instructie dient te voldoen en vraagt ons hier specifiek op te reflecteren en advies op te geven:

- De methodiek leidt tot marktconforme grondprijzen, onderbouwd voor de verschillende kaveltypen en functies.
- De methodiek vindt een balans tussen enerzijds een eenvoudige methodiek, met zo min mogelijk differentiatie en categorieën, en anderzijds zo min mogelijk afwijking van de marktwaarde van de grond, die per te realiseren bouwplan sterk kan fluctueren.
- De methodiek is jaarlijks toepasbaar op de (veranderende voorraad) nog uit te geven percelen van het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Almere in deelgebied 1 van Oosterwold.
- Nieuwe kaveltypes moeten modulair aan de nieuwe methodiek te koppelen zijn. Hierbij valt te denken aan sociale woningbouw kavels en (maatschappelijke) voorzieningenkavels.

1.3. Leeswijzer: reflectie op huidige waarderingsmethodiek gevolgd door advies voor aanscherping taxatie instructie

In hoofdstuk 2 toetsen we de huidige waarderingsmethodiek die Gebiedsorganisatie Oosterwold namens Gemeente Almere en het RVB hanteert met de praktijk van de ontwikkeling Oosterwold. Als een soort “backtesting” reflecteren wij op de transacties in vier gebieden: (1) Platoweg 24, (2) Archimedesstraat 1 t/m 17, (3) Titus Brandsmalaan en Socratesstraat en (4) Isaac Newtonstraat 56 t/m 90. Voor een nader inzicht in deze vier gebieden verwijzen wij naar de volgende afbeelding en bijlage III. Uit de (mis)match tussen de uitkomsten uit de huidige waarderingsmethodiek en de praktijk herleiden wij een aantal verbeterpunten. In hoofdstuk 3 werken we deze uit in een voorstel/instructie. Aanvullende informatie en onderbouwing is opgenomen in de bijlage.

Dit rapport heeft betrekking op ‘Specifiek Overeengekomen Werkzaamheden’ (SOW). Het is daarom geen professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels en de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden voor de jaarverslaglegging en kredietverlening. Met SOW kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak.



Overzicht locaties backtesting

2. Uitkomsten huidige methodiek wijken af van praktijk

De uitkomsten van de huidige waarderingsmethodiek (zie voor uitgebreide beschrijving bijlage I) kent zijn oorsprong in 2013 en is daarna beperkt aangepast. Deze waarderingsmethodiek is tot stand gekomen op een moment dat de ontwikkeling van Oosterwold net startte en mede vanwege de zelfbewoningplicht nauwelijks referentie transacties van bestaande bouw en nieuwbouw beschikbaar waren. De methodiek is daarom een afgeleide van (1) een ‘best guess’ inschatting op basis van algemene taxatieprincipes van de specifieke rechten/verplichtingen die kavelkopers in Oosterwold op zich nemen op het moment dat zij een kavel kopen en (2) een fictieve functiemix/bebouwingskenmerken die kopers zouden kunnen realiseren. Op dat moment was er ons inziens geen betere methode beschikbaar en was het niet mogelijk om de uitkomsten goed te toetsen: kavels die onder dezelfde condities gebruikt mochten worden bestonden immers niet in andere delen van het land.

Sinds 2013 gaven gemeente en RVB een deel van Oosterwold uit, realiseerden particulieren en ontwikkelaars verschillende typen woningen en werklocaties op kleine en grote kavels en werd ook duidelijk hoe particulieren de rechten/plichten interpreteerden en gemeente handhaafde. Met het verlopen van de zelfbewoningplicht kwam tevens fors meer marktinformatie beschikbaar over hoe particuliere kopers de rechten en plichten ‘waarden’. Er is dus sprake van “market evidence” voor de opbrengstpotentie en in het bijzonder de wijze waarop particuliere kopers de eisen van Stadslandbouw en inrichting van het ‘privaat openbaar gebied’ afprijzen.

Hiermee is er een moment gekomen waarop de op fictief gebruik van de kavels gebaseerde waarderingsmethodiek van de bouw kavels getoetst kan worden aan de werkelijke transacties die in het gebied plaatsvinden. En volgt onze conclusie dat de werkelijke prijsvorming afwijkt van de resultante van de fictieve aannames uit de tot nu toe voor de bepaling van de grondprijzen toegepaste waarderingsmethodiek.

Op basis van de vergelijking tussen de praktijk en de huidige waarderingsmethodiek zien wij concreet drie verbeterpunten die de resulterende grondprijzen dichterbij de ‘marktwaarde’ van de grond brengt:

- De huidige waarderingsmethodiek is ingewikkeld, gebaseerd op ficties en een transparante aansluiting met transactiecijfers ontbreekt. Door af te stappen van een benadering vanuit het gehele gebied en uit te gaan van een benadering op kavelniveau, sluit de methodiek beter aan op de wijze waarop gemeente en RVB de gronden uitgeven. En maakt het de methodiek en uitkomsten ook beter uit te leggen aan potentiële kopers.
- De mix van gerealiseerde woningen wijkt sterk af van het in de huidige waarderingsmethodiek voorgeschreven “**mandje**” van woningtypes. Particulieren mogen iedere m² kavel echter in exact dezelfde verhouding gebruiken voor wonen, tuin, stadslandbouw etc. en die gebruiksmogelijkheden zijn ons inziens bepalend voor de grondwaarde. De grondwaarde wordt niet beïnvloed door wat een particulier daadwerkelijk op de grond realiseert: dat is enkel bepalend voor de waarde van de opstal (kleine/grote, sobere/luxe woning). We adviseren daarom om het “**mandje**” te schrappen en uit te gaan van een aantal normkavels voor bepaling van de grondwaarde, die de meest voorkomende woningtypes en overige kavelinvullingen in Oosterwold bevat.
- **Stadslandbouwgronden** moeten onder de uitgiftevoorwaarden en bestemmingsplankaders worden ingericht voor de productie van voedsel. De ruime definitie en het zeer beperkt handhavend optreden van de gemeente Almere van deze eis heeft er in de praktijk toe geleid dat deze grond in veel gevallen gewoon dienst doet als tuin en dat particulieren de grond ook zo waarden. Een waardering op basis van landbouwwaarde plus, zoals in de huidige waarderingsmethodiek het geval is, doet onvoldoende recht aan het feitelijk gebruik. Voor **werklocaties** speelt dit in mindere mate. We adviseren dan ook om de fictieve demarcatie tussen roodkavel en stadslandbouw in de waarderingsmethodiek van de grond voor de woningen te schrappen en de grondwaarde als geheel te waarden op basis van de referenties. Een particulier koopt immers een woning met stuk grond die hij/zij op een bepaalde manier kan gebruiken en betaalt daar één bedrag voor. De uitgifteprijs die gemeente en RVB hanteren moet aansluiten bij de totaalprijs .

2.1. Huidige waarderingsmethodiek ingewikkeld en weinig transparant

In de huidige waarderingsmethodiek wordt de waardering in beginsel vanuit het totale plangebied aangevlogen, op basis van wat er in het gehele plan gerealiseerd zou kunnen worden. Zowel opbrengsten als kosten worden op totaalgebied bepaald en er wordt ook nog rekening gehouden met fasering/tijdseffecten. Daarna vindt er een globale toetsing plaats door voor enkele voorbeelden van woningen de totale kosten van een koper inzichtelijk te maken: aankoop grond, kosten voor bouw- en woonrijp maken, stichtingskosten van de woning en BTW. Maar ontbreekt de aansluiting op de transactieprijs van daadwerkelijk gerealiseerde woningen.

Door uit te gaan van een benadering op kavelniveau ontstaat meer herkenbaarheid voor particulieren, omdat (1) verschillende normwoningen/kavels als voorbeeld gebruikt kunnen worden, (2) een directe link met specifieke transacties/prijzen in het gebied gelegd kan worden en (3) een particulier die cijfers met zijn/haar eigen business case kan vergelijken. Dit maakt de methodiek simpeler en transparanter, belangrijke voorwaarden voor het succesvol uitgeven van bouw kavels tegen 'marktconforme prijzen'.

2.2. Mix van gerealiseerde woningen wijkt af van opgegeven "mandje"

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. De gerealiseerde woningen wijken qua kenmerken af van de gemiddelde kenmerken die voor bepaling van de grondprijs aan de woningen in het 'mandje' zijn toegekend en daarmee sluit de waarderingsmethodiek niet aan op de gebruiksmogelijkheden die particulieren ervaren.

Uit de analyse van woningen in de hiervoor genoemde vier woongebieden blijkt dat particulieren zoeken naar een maximale bebouwing van het kavel binnen de bestemmingsplankaders, ongeacht de omvang van de woning die ze erop zetten. We zien voornamelijk:

1. Vrijstaande woningen van 80 m²/190 m² GBO op kavels van 750 tot 2.000 m².
2. Op enkele plekken rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.
3. Floor area ratio's (FAR) van 0,40 tot 0,50¹. In de gevallen dat de maximale FAR van 0,5 nog niet is bereikt heeft de koper nog ruimte om in de toekomst bij te bouwen tot de maximale FAR zonder dat dit resulteert in een nabetaling.
4. Relatief veel woningen met platte daken. De reden hiervoor is het gemaximeerde BVO oppervlak, waarbij door de toepassing van een plat dak het gebruiksoppervlakte wordt geoptimaliseerd.

2.3. Stadslandbouwgronden functioneren als (verlengstuk van de) tuin

Binnen de uitgeefbare kavels heeft een aanzienlijk deel van de kavel de bestemming Stadslandbouw. De particulier moet deze grond volgens de definitie gebruiken voor productiedoeleinden. In de praktijk zijn deze gronden regelmatig onderdeel van de privétuinen, waarvan een deel is ingericht als moestuin, met fruitbomen of een kleine kas. In een aantal gevallen is de Stadslandbouw deels collectief/semi-privé opgelost maar in het merendeel van de gevallen is het onderdeel van privéterrein en zodoende ook afgebakend. Deze aanwending en waardering die de particulier aan de grond toekent sluit niet aan op het in de taxatiemethodiek veronderstelde 'agrarisch gebruik'.

De invulling van de bestemming Stadslandbouw sluit niet één-op-één aan op de omschrijving in het bestemmingsplan (zie bijlage II). Specifiek gaat het om de (mis)match met de omschrijving "... voedselproductie die professioneel of voor zelfvoorzienend gebruik wordt beoefend". Er vindt echter geen handhaving plaats op het vlak van de exploitatie / uitoefening van de teelt en het in stand houden ervan. Bij de uitgifte van de gronden moeten de kopers wel een ontwikkelplan indienen en de fysieke invulling van de stadslandbouwgronden is hier onderdeel van. Deze worden vervolgens wel getoetst en hierop kan ook gehandhaafd worden. Op enkele uitzonderingen na is de daadwerkelijke inrichting van het kavel ook conform het ingediende (en goedgekeurde) ontwikkelplan gerealiseerd.

¹ Bruto Vloer Oppervlak (BVO) / Roodkavel



Foto's gemaakt op 24-05-2023. Voorbeelden van invulling van Stadslandbouw

3. Voorstel: scherp bestaande waarderingsmethodiek aan

De afgelopen jaren zijn er diverse kavels uitgegeven in Oosterwold. Dit zijn voornamelijk standaard woonkavels. De afgelopen periode zijn er ook diverse transacties geregistreerd van bestaande woningen met grond, waaruit de totale grondwaarde die particulieren bereid zijn te betalen gegeven alle rechten/verplichtingen die met de exploitatie samenhangen (dus ook de Stadslandbouwgronden) kan worden afgeleid. De residuele methode, die ook onderdeel is van de huidige methodiek, is hier uitermate geschikt voor. Maar deze dient te worden aangescherpt om tot 'marktconforme' grondprijzen te komen: (1) hanteer enkele normkavels die aansluiten op wat werkelijk wordt gerealiseerd, (2) hanteer een prijs voor de gehele kavel en schrap de demarcatie tussen roodkavel en stadslandbouw, (3) corrigeer voor de grondexploitatiekosten, gebaseerd op de inrichtingskwaliteit die in het gebied is gerealiseerd.

De transactiepreizen van de bestaande woningen weerspiegelen de prijs die een particulier voor de woning, grond en rechten/plichten ten aanzien van 'privaat openbaar gebied' etc. bereid is te betalen. Dat de particulier mogelijk onvoldoende rekening houdt met toekomstige onderhouds- en beheerverplichtingen, danwel het risico op strengere handhaving door gemeente op bijvoorbeeld stadslandbouw, doet niet ter zake. De prijs die betaald wordt is de prijs, waarin alle huidige kenmerken en rechten en plichten zijn inbegrepen. Hiervoor extra corrigeren bij nieuwe uitgaven zou ons inziens enkel tot een financieel voordeel voor de eerste koper leiden. Die eerste koper kan de woning en grond bij doorverkoop direct voor een hogere waarde te gelde maken. Een belangrijke drijver in dit waardeverschil (tussen de eerste aankoop en vervolgens doorverkoopprijs) is de wijze waarop kopers de stadslandbouw grond inprijzen, welke mede afhankelijk is van de mate van handhaving door de gemeente. Op het moment dat er strenger gehandhaafd wordt heeft dit mogelijk impact op de prijsvorming en daarmee op de transactiepreizen waar de grondwaardering op gebaseerd is.

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 adviseren de grondwaarde op te bouwen uit (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).

We adviseren een vergelijkbare opbouw voor de waardering van de standaardkavel met werklocaties (bedrijf, kantoor, commerciële voorziening, maatschappelijke voorziening). Hierbij stellen we voor om de waarde op te bouwen uit (1) een comparatief/residueel uit referenties afgeleide bouwrijpe grondwaarde voor de werklocatie, uitgaande van een 'reguliere bebouwingsgraad', en (2) een comparatief/residueel bepaalde waarde van de overige gronden, afgeleid uit het specifieke gebruik van die gronden.

Bij werklocaties op het roodkavel bij de landbouw- en landschapskavels adviseren we maatwerk, omdat die invulling en de reële waarde voor de grond die hieruit volgt flink kan fluctueren.

Daarnaast adviseren we maatwerk toe te passen bij kavels waarbij archeologie en/of de aanwezigheid van windmolens de gebruiksmogelijkheden van de kavel negatief beïnvloeden. In de meeste gevallen is hier geen sprake van; archeologie en slagschaduw als ontwerpogave zijn 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 gebruiksmogelijkheden ingepast kan worden moet er wel maatwerk worden toegepast omdat de impact van archeologie/windmolens op de grondwaarde op voorhand, zonder de benodigde onderzoeken uit te voeren, niet te vangen is in een generieke regeling.

De marktconformiteit van een generieke grondprijs kan bij de hiervoor genoemde specifieke typen kavels en gebruiksbepalingen niet worden gegarandeerd. Bij een maatwerkuitgifte wordt de grondwaarde per uitgifte getaxeerd, rekening houdend met de specifieke uitgifte voorwaarden, ligging en andere relevante factoren. De uitkomst van de individuele taxaties zou bij juist toepassen van de taxatieprincipes en voldoende referentiemateriaal een marktconforme prijs moeten zijn. Voor de maatwerkuitgiftes kan het zijn dat het vinden van voldoende referentietransacties een uitdaging is. Dit betekent dat er in die gevallen een grotere mate van "expert judgement" in de waardering zit; de taxateur zal op basis van de referenties die voorhanden zijn en zijn kennis en kunde een vertaling maken naar de getaxeerde kavels.

Op basis van de voorgestelde waarderingsmethodiek moet de taxateur in beginsel één prijs per m² kavel bepalen per kaveltipe per functie, tenzij de taxateur aanleiding ziet om differentiatie aan te brengen omdat uit de transactiecijfers blijkt dat particuliere kopers een andere waarde toekennen aan bepaalde kenmerken (locatie, omvang, etc.). De verhoudingen roodkavel/stadslanbouw, gebruiksmogelijkheden etc. zijn voor iedere m² immers gelijk, waardoor er ons inziens geen/beperkt waardeverschil kan optreden naarmate de kavels groter worden. De toegestane verhouding tussen bebouwd oppervlak en het kaveloppervlak wijzigen immers niet. De particuliere koper kan zelf bepalen wat voor kavel hij/zij afneemt en wat voorhoofdgebouw, 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.).

Het hanteren van één prijs voor iedere categorie leidt per saldo tot een flinke versimpeling van de methode en de beschreven afgeleide van markttransacties vergroot de transparantie en herkenbaarheid.

Kaveltype	Kavelfunctie	Werkwijze taxatie	Omschrijving
Standaardkavel	Wonen – regulier	Residuele methodiek op basis van normkavels	3.1
Standaardkavel	Wonen – sociale huur	Residuele methodiek op basis van gereguleerde segmenten	3.1.4
Standaardkavel	Bedrijf	Bedrijfsgrondwaarde + grondwaarde overig	3.2
Standaardkavel	Kantoren	Grondwaarde kantoor + grondwaarde overig	3.2
Standaardkavel	Maatschappelijke voorziening	Maatschappelijke grondwaarde + grondwaarde overig	3.2
Standaardkavel	Commerciële voorziening	Grondwaarde voorziening + grondwaarde overig	3.2
Landschapskavel	Wonen	Afgeleide van standaard woonkavel	3.3.1
Landschapskavel	Bedrijf	Individueel taxeren	3.3.2
Landschapskavel	Kantoor	Individueel taxeren	3.3.2
Landschapskavel	Maatschappelijke voorziening	Individueel taxeren	3.3.2
Landschapskavel	Commerciële voorziening	Individueel taxeren	3.3.2
Landbouwkavel	Wonen	Afgeleide van standaard woonkavel	3.3.1
Landbouwkavel	Bedrijf	Individueel taxeren	3.3.2
Landbouwkavel	Kantoor	Individueel taxeren	3.3.2
Landbouwkavel	Maatschappelijke voorziening	Individueel taxeren	3.3.2
Landbouwkavel	Commerciële voorziening	Individueel taxeren	3.3.2

Overzicht voorgestelde methodiek per kaveltype

3.1. Advies standaardkavel wonen: residuele methodiek op basis van normkavels

Voor de standaardkavel wonen wordt voorgesteld om de grondwaarde te bepalen op basis van een residuele grondwaardeberekening van enkele normkavels, op basis van fictie nieuwbouw en gecorrigeerde vervangingswaarde bij referentie transacties van bestaande bouw. Het startpunt van de residuele berekening is de opbrengstpotentie van de woning(en), die in de markt betaald wordt voor het totaal van woning, het gehele perceel en de rechten en plichten voor het ‘privaat openbaar gebied’ en gebruik van de grond. Als uit de waardering blijkt dat voor de normkavels vergelijkbare grondwaarden resulteren, wat gezien de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden niet ondenkbaar is, zouden de resulterende grondwaarden voor de normkavels kunnen worden gewogen tot één prijs per m². In bepaalde marktomstandigheden zou het echter ook mogelijk zijn dat bijv. grotere kavels een lagere prijs per m² hebben dan kleine kavels, of bepaalde locaties een hogere/lagere waarde vertegenwoordigen. Daarvoor kan de taxateur dan differentiatie aanbrengen, onderbouwd met transactiecijfers.

Deze methode baseren wij op ‘market-evidence’ en sluit aan bij werkelijke referenties uit Oosterwold. Uitgiftes met bijvoorbeeld tiny-houses kunnen moeilijk als normkavel opgenomen worden, omdat de opbrengst niet getoetst kan worden door middel van een benchmark onderzoek aan de hand van daadwerkelijke transacties. Tot het moment dat er voldoende transacties zijn geweest om hier een normkavel van te maken, hangt de opbrengst af van de expert judgement van de taxateur.

Hetzelfde geldt op het moment dat de uitgiftevoorwaarden worden gewijzigd, zoals het specifiekere vastleggen/borgen van de aanwending van de gronden voor Stadslandbouw. Deze gewijzigde voorwaarden zijn niet van toepassing op de transacties waardoor de taxateur (op basis van expert judgement) de transacties moet corrigeren.

Berekening per normkavel – standaardkavel wonen

VON-prijs woning(en)
- Stichtingskosten (incl. BTW)
<hr/>
= Grondwaarde bouwrijpe staat
- Grondexploitatie kosten (incl. BTW)
<hr/>
= Grondwaarde in huidige staat
/ oppervlak normkavel = € /m² kavel

**Zie bijlage V voor een voorbeelduitwerking voor de waardering van de standaardkavel wonen*

3.1.1. Toepassing residuele berekening op basis van referenties Oosterwold

De residuele grondwaarde methodiek is een in de markt gebruikelijke methode om een grondwaarde te bepalen. In de residuele methodiek wordt de opbrengstpotentie van het te realiseren vastgoed verminderd met de te maken stichtingskosten² (kosten voor de realisatie van het vastgoed). Het residu vormt de grondwaarde in bouwrijpe staat. Deze wordt vervolgens verminderd met de te maken grondexploitatiekosten³ die voor rekening van de koper zijn, waarna de grondwaarde in de staat waarin de koper de grond afneemt ontstaat. Met deze methodiek ontstaat op ieder moment in potentie een marktconforme prijs, die de op dat moment bestaande omstandigheden op de woningmarkt, bouwmarkt en markt voor grond-, weg- en waterbouw weerspiegelt. Voorwaarde is wel dat er voldoende referenties aanwezig zijn om een betrouwbare inschatting van opbrengsten en kosten te kunnen maken.

Door de residuele berekening primair te baseren op referenties van gerealiseerde woningen in Oosterwold, ontstaat een grondwaarde die een directe afgeleide is van de gebruiksmogelijkheden en rechten/plichten die samenhangen met het eigendom van de kavel. Dit kan direct uit de transacties worden afgeleid, aangezien de spelregels binnen heel Oosterwold in beginsel hetzelfde zijn. Een fictieve splitsing tussen roodkavel en Stadslandbouw is dus niet nodig en een inschatting van de correctie voor beheer en onderhoud van het ‘privaat openbaar gebied’ ook niet; dit zit al in de transactieprijs verdisconteerd.

In de periode januari 2022 tot en met juni 2023 werden er in Oosterwold circa 85 transacties van woningen geregistreerd door NVM-makelaars. Op dit moment staan er ook circa 25 tot 30 woningen te koop op Funda. Hiermee is er voldoende “market-evidence” om te opbrengstpotentie van woningen en grond in het gebied te bepalen, voor verschillende typen woningen, kaveloppervlakten en locaties binnen het plangebied.

Vanwege het specifieke karakter van Oosterwold, met name het oppervlak Stadslandbouw en de vereisten voor het inrichten, onderhouden en beheren van ‘privaat openbaar gebied’, heeft het gebruiken van referenties buiten het gebied niet de voorkeur, maar zou als validatie wel extra betrouwbaarheid kunnen toevoegen aan de waardering. In de waardering zou gebruik hiervan dus eventueel wel kunnen, maar dan moet de taxateur wel altijd expliciet de koppeling maken met de aanwendingsmogelijkheid van de kavels in Oosterwold en onderbouwen hoe de waardering van de ‘reguliere kavels’ elders zich vertaalt naar de waardering van de ‘kavels in Oosterwold’.

3.1.2. Toepassing normkavels op basis van praktijk Oosterwold

De residuele grondwaardeberekening dient opgesteld te worden voor enkele normkavels die aansluiten op de praktijk van Oosterwold. En dan niet alleen voor woningen die gerealiseerd zijn, maar normtypen die het volledige spectrum beslaan van wat in Oosterwold gerealiseerd zou kunnen worden. We stellen voor om de

² Kosten voor de realisatie van het vastgoed

³ Kosten voor bouw- en woonrijp maken van de kavel waaronder het ophogen, aanleggen van de weg en waterberging, groeninrichting etc.

taxateur vier tot acht normkavels te laten bepalen, afhankelijk van hoe de opbrengsten en stichtingskosten in de markt fluctueren tussen de typen. Door dit flexibel te houden en de taxateur ruimte te geven hierop te differentiëren, wordt voorkomen dat de praktijk en de taxatie op termijn mogelijk te veel uit elkaar gaan lopen. Op termijn kunnen er bijvoorbeeld normkavels afvallen of bijkomen, afhankelijk van wat gerealiseerd is en wat gerealiseerd zou kunnen worden. Bovenstaand wijkt af van de huidige praktijk met een gefixeerd "mandje" omdat er in de voorgestelde systematiek met normkavels geen gedwongen/voorgeschreven weging is en er in tegenstelling met het "mandje" een directe koppeling is met de markt/transacties in het gebied.

De residuele uitkomsten van de verschillende normkavels worden op basis van objectieve vertaling van de referenties door de taxateur gewogen tot bij voorkeur één prijs of als taxateur daar aanleiding toe zit tot meerdere prijzen. Differentiatie hangt af van het prijsbeeld dat in de markt bestaat op het moment van taxatie en gronduitgifte en kan dus fluctueren over de jaren heen.

Een indicatieve doorrekening van verschillende normkavels toont aan dat de grondwaarde per m² kavel beperkt afwijkt tussen de types (zie bijlage V). In de voorbeeld doorrekening, gebaseerd op recente transacties, zit er circa 10% tussen de hoogste en laagste uitkomst. Dit maakt dat het wegen tot één prijs zou kunnen, zonder dat dit afbreuk doet aan de marktconformiteit. Enige differentiatie op basis van bepaalde kenmerken, bijv. kleine/grote kavels of bepaalde woningtypen en/of locatiekenmerken, zou echter ook verdedigbaar zijn.

Onderstaand een voorbeeld voor de normkavels:

Individuele kavel	Kavel met meerdere woningen
<ul style="list-style-type: none"> • Kleine vrijstaande woning 80 – 100 m² GBO met kavel van 750 tot 1.000 m² • Middelgrote vrijstaande woning 130 – 150 m² GBO met kavel van 1.250 tot 1.500 m² • Grote vrijstaande woning 160 – 200 m² GBO met kavel van 1.500 tot 2.000 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 2[^]1-kap woning 130 – 150 m² GBO, vier stuks op kavel van 5.000 tot 7.500 m² • Rijwoningen 80 – 100 m² GBO, 6 tot 10 stuks op kavel van 5.000 tot 8.000 m²

3.1.3. Toepassing kaders voor bouw- en woonrijp maken, wijziging beïnvloedt waarde grond

De grondwaarde in bouwrijpe staat wordt gecorrigeerd voor de kosten van bouw- en woonrijp maken die de particuliere koper dient te maken om de woning te kunnen realiseren. Die kaders liggen vast in de voor de uitgifte bepalende beleids- en contractdocumenten. Bij de waardering van de grond is het van belang dat de taxateur de vigerende kaders meeneemt. Dat betekent dat de waarde van de grond per jaar kan veranderen, afhankelijk van de 'wijziging' in kaders voor het bouw- en woonrijp maken. De taxateur hoeft met het toepassen van nieuw beleid niet per se te wachten tot het beleid van kracht is geworden. Ook op het moment dat de kaders nog niet gewijzigd zijn, maar gemeente het voornemen op wijziging heeft gedaan en particuliere kopers meedeelt dat ze van kracht zullen worden vanaf een bepaalde datum, kan al aanleiding zijn tot een wijziging. De 'markt' zal immers op basis van het voornemen al anticiperen op nieuw beleid en de consequenties hiervan beprijzen. De omvang ervan hangt af van de impact van de nieuwe eisen op het gebruik van de grond.

Op dit moment heeft een koper van een nieuwe zelfbouwkavel relatief veel vrijheid in de wijze waarop hij/zij en zijn burens het uitgeefbaar gebied bouw- en woonrijp maken (zie navolgende toelichting). We begrepen dat gemeente overweegt om de eisen aan te scherpen, zodat op lange termijn een betrouwbare waterhuishouding, rioleringssysteem, stabiele kavelwegen, etc. ontstaat. Wat dit betekent voor bestaand gebied is niet bekend. Partijen zouden er goed aan doen om het voornemen duidelijk te communiceren naar nieuwe kopers van bouwkavels en kopers van bestaande woningen in het gebied. De makelaars die actief zijn op de markt voor bestaande woningen en nieuwbouw dienen hier een voorbeeldrol in te vervullen.

Extra toelichting grondexploitatiekosten Oosterwold

Het bouwrijp en woonrijp maken van de kavel en omliggend 'privaat openbaar gebied' is in de praktijk sober en doelmatig uitgevoerd, waardoor de kosten voor bouw- en woonrijp maken in de praktijk van Oosterwold

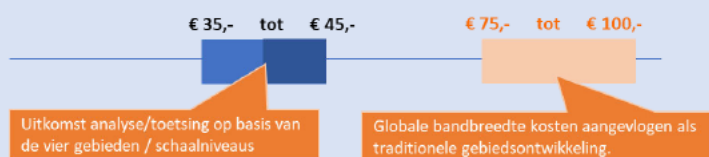
een stuk lager liggen dan in reguliere projectmatige gebiedsontwikkelingen. Zien we in reguliere gebiedsontwikkelingen tussen de € 75,- en / € 100,- per m² plangebied, in Oosterwold ligt dit veelal tussen € 35,- en € 45,- exclusief BTW per m². Dit is mogelijk, omdat de eisen beperkt zijn en kopers hier dus samen met de burens een relatief grote eigen invulling aan kunnen geven.

In praktijk zien wij dat kopers enkel de footprint van de woning en het omliggende terras ophogen, maar de rest van de grond in huidige staat inrichten met beplanting en grassen. Bij reguliere gebiedsontwikkeling brengen ontwikkelaars de volledige kavel op hoogte.

Daarnaast valt op dat ‘slechts’ 7% tot 10% van het uitgegeven oppervlak met verharding wordt ingericht, ruim binnen het maximum van 11% dat het bestemmingsplan eist voor de standaardkavel. De gerealiseerde verharding betreft alleen de secundaire ontsluitingswegen, die in Oosterwold (1) relatief smal zijn, (2) nauwelijks/geen parkeerplaatsen voor bezoekers bevat en (3) nauwelijks/geen straatverlichting en kolken voor waterafvoer bevat.

Dit genereert in de positieve zin een groen en natuur-inclusief gebied en bespaart substantieel kosten. Tegelijkertijd komt de vraag boven in hoeverre deze structuur toekomstbestendig is, gegeven de klimaatverandering, nieuwe inzichten over veiligheid en autogebruik/beschikbaarheid van alternatief vervoer.

Ook het minimum percentage van 2,0% voor “water”, dat volgens de eisen uit het bestemmingsplan gerealiseerd moet worden, wordt doelmatig opgelost. Particulieren investeren in beperkte mate in het graven van sloten. In de meeste gevallen wordt de wateropgave opgelost in de vorm van greppels rondom de kavels en/of wegen en in sommige gevallen zien we dat kopers een vijver hebben gerealiseerd in hun tuin.



Indicatie verschil in grondexploitatiekosten: praktijk Oosterwold vs. Reguliere gebiedsontwikkeling.



Foto's gemaakt op 24-05-2023. Invulling van doorwaadbare zones, berm/greppel



Foto's gemaakt op 24-05-2023. Voorbeeld van straten in Oosterwold

3.1.4. Opbrengsten en stichtingskosten gereguleerde segmenten afhankelijk van verplichtingen

In de uitgifte kan privaatrechtelijk worden geborgd dat bepaalde woningen in een gereguleerd segment vallen. Denk hierbij aan sociale woningbouw of gereguleerde middenhuur/middenkoop. Als dit contractueel wordt vastgelegd, en de koper zich dan moet houden aan bepaalde regulering ongeacht marktontwikkelingen, dan moet ook de grondwaarde een afgeleide zijn van deze specifieke verplichtingen/rechten. Dit biedt de mogelijkheid om gereguleerde segmenten financieel haalbaar te realiseren in het plangebied. Zolang er geen specifieke verplichtingen worden vastgelegd geldt de reguliere vrije sector grondwaarde.

We adviseren om de waardering van de grond in principe op dezelfde methodiek te baseren als de vrije sector woningbouw, maar dan aangevuld met enkele bijzondere bepalingen:

- Bij sociale- en middeldure huurwoningen geldt de beleggingswaarde VON als de verwachte opbrengst van het gerealiseerde vastgoed. Deze beleggingswaarde is een afspiegeling van (1) een BAR berekening en/of (2) een DCF-waardering⁴. In de waarde moet rekening gehouden worden met de geldende verhuurverplichtingen (maximale huur en indexering, minimale oppervlakte woning, verplichte exploitatieperiode en eventuele toekomstige uitpondpotentie).
- Voor gereguleerde koopwoningen geldt er doorgaans een maximale VON-prijs per woning. Op het moment dat er ook over het oppervlak eisen worden vastgelegd vormt dit het uitgangspunt van de waardering. Als er alleen een maximale totaalprijs is vastgelegd moet er een marktconform product worden aangenomen dat aansluit op deze prijsgrens en dan lijkt er geen aanleiding te bestaan om voor dit product een andere methode toe te passen dan voor standaard woonkavels.
- De stichtingskosten van de gereguleerde segmenten zijn afhankelijk van de eisen ten aanzien van product. Met name het oppervlak en woningtypologie hebben een grote impact op de stichtingskosten. Zorg dat deze eisen in de waardering worden meegenomen.

Uitgifte gronden voor sociale huurwoningen aan een Toegelaten Instelling (TI)

Het is voor sociale huurwoningen die worden uitgegeven aan een Toegelaten Instelling (TI) gebruikelijk om een ondergrens te hanteren voor de grondwaarde in bouwrijpe staat. Doorgaans wordt hiervoor een vaste sociale grondprijs (per woning) gehanteerd. Deze vaste grondprijs is deels beleidsmatig ingegeven omdat TI's en gemeenten doorgaans prestatieafspraken maken over renovatie van bestaande woningen, betaalbaarheid van sociale huurwoningen, verduurzaming van bestaande huurwoningen en realisatie van nieuwbouw. De 'vaste grondprijs' is hier een gereguleerd onderdeel / onderhandelingsresultaat tussen gemeente en corporaties.

Uitgifte gronden voor sociale huurwoningen aan een particulier

Als een particulier vanuit zelfbouwperspectief een woning realiseert en vervolgens zelf er voor kiest om deze onder de sociale huurgrens te verhuren dan geldt de reguliere vrije sector grondwaarde. Afhankelijk van de grondprijs, stichtingskosten en hoogte van de sociale huurgrens zal een particulier dan tot een afweging komen voor het kavel en woonoppervlak.

⁴ Discounted Cashflow berekening, hierbij worden de verwachte toekomstige kasstromen (opbrengsten en kosten) op basis van een rendementseis teruggerekend naar een waarde per peildatum.

3.2. Advies standaardkavel werklocaties: grondwaarde + grondwaarde overig

Ook voor de standaard kavel met bedrijfsmatige invulling adviseren wij een benadering op basis van normkavels, die het gehele spectrum van wat gerealiseerd kan worden beslaan. Omdat het gebruik zeer divers kan zijn, met dito effect op de grondwaarde, adviseren we bij uitgifte contractueel vast te leggen welke specifieke vorm van bedrijfsmatige invulling (werklocatie) is toegestaan. En de grondprijs hierop af te stemmen. We adviseren daarom om in de waardering een differentiatie aan te brengen voor:

- Bedrijven
- Kantoren
- Voorzieningen – maatschappelijk
- Voorzieningen – commercieel

Waar er voor woningen op standaardkavels diverse transacties zijn binnen Oosterwold, zijn die er voor werklocaties beperkt tot niet. Voor de waardering adviseren wij daarom om de grondwaarde in bouwrijpe staat op te bouwen uit (1) een waarde op basis van een de doeleindenomschrijving (bestemming) bij een reguliere FSI⁵, afgeleid uit transacties van reguliere werklocaties (comparatief/residueel), en (2) de waarde van de overige gronden, afgeleid (comparatief/residueel) uit referentie transacties voor gronden die qua gebruik en overige kenmerken vergelijkbaar zijn. De totale grondwaarde in bouwrijpe staat wordt vervolgens gecorrigeerd voor de grondexploitatiekosten.

Berekening per normkavel – standaardkavel werklocaties

Grondwaarde werklocaties (op basis van een reguliere FSI)

+ Waarde overige gronden

= **Grondwaarde bouwrijpe staat**

- Grondexploitatiekosten

= **Grondwaarde in huidige staat**

/ oppervlak normkavel = € /m² kavel

3.2.1. Waarde grond op basis van reguliere FSI

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. We adviseren voor de waardering drie stappen te doorlopen:

1. Op basis van FAR bepalen maximaal bouwvolume binnen de bepaalde normkavel.
2. Op basis van maximaal bouwvolume en een reguliere FSI bepalen welke meters kwalificeren als "reguliere" grondwaarde/benutbare meters werklocatie.
3. Bepalen van de "reguliere" grondwaarde van de werklocatie op basis van (1) comparatieve methode en/of (2) residuele berekening. In de waardering van deze grond moet uiteraard rekening gehouden worden met bestemming (bedrijf (milieucategorie), kantoor, maatschappelijke voorziening, commerciële voorziening milieucategorie, etc.) en de locatie.

⁵ Floor Space Index: m² BVO / m² kavel

3.2.2. Waarde overige gronden functie afhankelijk

Het deel van het perceel dat resteert na aftrek van de “reguliere” grond/benutbare meters van de betreffende werklocatie vertegenwoordigt ook een waarde. Deze waarde varieert, afhankelijk van de maximale functionele aanwending. Idealiter draagt de stadslandbouw bij aan de bedrijfsvoering maar dat zal niet altijd het geval zijn. Bij de functie “bedrijven” kan het onbebouwde roodkavel bijvoorbeeld gebruikt worden voor tijdelijke opslag en bij een “kantoor” of “voorzieningen” functie zal dit meer een tuin/parkachtige aanwending krijgen. De taxateur zal hier bij bepaling van de normtypen voldoende differentiatie in moeten aanbrengen, zodat het totale palet aan normkavels dekkend is voor wat zou kunnen worden gerealiseerd in Oosterwold. Als uit de taxatie blijkt dat er geen/nauwelijks prijsdifferentiatie optreedt bij bepaalde gebruikstypen, kan de taxateur deze typen onder één categorie scharen met dezelfde uitgifteprijs.

3.3. Advies landbouw- en landschapskavel: normatieve waardering + maatwerk

Naast de standaardkavel worden er ook landbouw- en landschapskavels uitgegeven. In het bestemmingsplan is voor deze kaveltypes ook vastgelegd wat de regels zijn voor de kavelsamenstelling. Met name het oppervlak “Roodkavel” (en hiermee het maximaal, bouwvolume), oppervlak “Stadslandbouw” en “Groen - natuur” wijkt sterk af van de standaard kavel. In bijlage II zijn de regels voor kavelsamenstelling opgenomen.

Het oppervlak “Stadslandbouw” in het geval van de Landbouwkavel en het oppervlak “Groen - natuur” in het geval van de Landschapskavel is gesteld op minimaal 80%. Dit maakt deze twee kaveltypes sterk afwijken van de standaardkavel.

Voor woonfuncties is er een betrouwbare inschatting te maken van de marktwaarde van de grond, afgeleid van de standaard woonkavel, waarvoor direct marktbevijs is (zie paragraaf 3.1). Als er transactiecijfers beschikbaar zijn voor landbouw- en landschapskavels met exact dezelfde gebruiksmogelijkheden, heeft dat uiteraard de voorkeur. Maar we zien dat er nauwelijks transacties hebben plaatsgevonden, waardoor een afgeleide van standaard woonkavel de meest betrouwbare methodiek lijkt.

Voor werklocaties waaronder voorzieningen is de variatie in daadwerkelijke aanwending en daarmee waarde zo groot dat dit maatwerk vereist. De taxateur zal hiervoor op zoek moeten gaan naar transactiecijfers van agrarische grond, natuur, bos etc. voor bepaling van de waarde van deze specifieke gronden. Waardoor de taxatie van deze gronden als ‘maatwerk’ kan worden bestempeld.

Berekening per normkavel – landbouw- en landschapskavel wonen

Grondwaarde woonfunctie (bouwrijpe grondwaarde op basis van standaardkavel)

+ Waarde overige gronden

= **Grondwaarde bouwrijpe staat**

- GREX-kosten voor rekening van koper

= **Grondwaarde in huidige staat**

/ oppervlak normkavel = € /m² kavel

Berekening – landbouw- en landschapskavel werklocaties

Maatwerk: individuele taxatie per uitgifte

3.3.1. Woon functie bij landbouw- en landschapskavel: afgeleide van standaard woonkavel

Er zijn nog beperkt landbouw en landschapskavels uitgegeven en er zijn beperkt tot geen transacties van gerealiseerde woningen op dit kaveltipe bekend. Inzichten uit de waardering van de standaard woonkavel kunnen echter gebruikt worden om een waardering op te stellen, deze transacties vormen immers direct marktbevijs uit Oosterwold.

Vanaf het moment dat er ook daadwerkelijk markttransacties plaatsvinden van kavels die qua kenmerken aansluiten op dit type kavel, kan worden afgestapt van de methode waarbij de waarde een indirecte afgeleide is van de standaard woonkavel.

Onderstaand twee voorbeelden hoe de grondwaarde voor de woonfunctie en de direct omliggende gronden kan worden afgeleid van de standaard woonkavel:

	Voorbeeld 1: normkavel landbouw kavel 5.000 m ²	Voorbeeld 2: normkavel landschap kavel 6.500 m ²
1. Grondwaarde woonfunctie en de direct omliggende gronden	Middelgrote vrijstaande woningen 140 m ² GBO met een kavel van 1.375 m ²	Grote vrijstaande woning 180 m ² GBO met kavel van 1.750 tot 2.000
2. Overige grond	Overige grond = 5.000 m ² - 1.375 m ² (onderdeel 1) – 250 m ² (infra a 5%) = 3.375	Overige grond = 6.500 m ² - 1.750 m ² (onderdeel 1) – 325 m ² (infra a 5%) = 4.425
Totale grondwaarde in bouwrijpe staat	Uitkomst standaard woonkavel "middelgrote vrijstaande woning" + 3.375 m ² x € X / m ²	Uitkomst standaard woonkavel "grote vrijstaande woning" + 4.425 m ² x € X / m ²

3.3.2. Werklocatie functies bij landbouw- en landschapskavel: individueel taxeren

In de contractvorming van de uitgifte wordt de specifieke vorm van werklocaties en de inrichting van de kavel vastgelegd. De marktconforme waarde van deze specifieke uitgifte is daarom één-op-één te koppelen aan de daadwerkelijke aanwending van de kavel en daarom verdient een individuele taxatie de voorkeur. Uiteraard afgeleid van transacties van kavels die qua kenmerken aansluiten.

3.4. Advies: maatwerk bij beperking gebruik door archeologie/windmolens

In de meeste gevallen in het gebied is de aanwezigheid van archeologie en windmolens in te passen binnen de kavel zonder dat dit de gebruiksmogelijkheden van de kavel beïnvloedt. Als de aanwezigheid van archeologie en/of contouren van de windmolens geen impact heeft op de aanwendbaarheid van de kavel, binnen de kaders die het vigerende bestemmingsplan biedt voor de kavel, dan heeft dit geen invloed en adviseren wij de reguliere prijs te hanteren.

Wanneer de aanwezigheid van archeologie en/of contouren 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. Dit past niet binnen het stramien van bepaling van de jaarlijkse taxatie van de standaard uitgiftepreisen, die toeziet op beleidskader waarbinnen gemeente en RVB jaarlijks grond kunnen verkopen onder marktconforme condities. De taxateur dient in dit geval de impact van deze kenmerken op de uitgifte voorwaarden, ligging en andere relevante factoren te bepalen, waarna een specifieke waarde ontstaat voor de specifieke kavel.

3.4.1. Archeologie vaak inpasbaar, maatwerk als dit niet het geval is

Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en Archeologische Monumenten Kaart (AMK) aangevuld met vele archeologische bureau- en veldonderzoeken blijkt dat een deel van de gronden een middelhoge of zelfs hoge trefkans op archeologische vondsten heeft.

Wij gaan ervan uit dat in de meeste gevallen spots met een hoge archeologische trefkans ingepast kunnen worden binnen een bouwplan, zonder dat dit ten koste gaat van de functionaliteit van de kavel. Bij een standaard kavel is immers slechts 25% roodkavel en 12,5% bebouwd en voor een landbouw en landschapskavel ligt dit zelfs nog lager. Als aanwezigheid van archeologie wel impact heeft op de aanwendbaarheid van de kavel dan adviseren wij om deze specifieke gronden bij uitgifte separaat te laten taxeren, op basis van uit onderzoek blijkende beperkingen in de aanwendbaarheid van de kavel.

3.4.2. Beperkingen als gevolg van windmolens naar verwachting beperkt, maatwerk bij beperking in aanwendbaarheid

Er is een zone met windmolens gelegen aan de snelweg. 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 geluidshinder⁶ en (bewegende) slagschaduw⁷.

Wij gaan ervan uit dat aan de randen van het plangebied in de praktijk met name landschapskavels worden uitgegeven. Te denken valt aan 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. 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.

⁶ 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>

⁷ Slagschaduw bij windenergie op land (gepubliceerd op 12 juni 2018) <https://www.rvo.nl/onderwerpen/windenergie-op-land/slagschaduw>

Bijlage I: huidige waarderingsmethodiek

In oktober 2013 stelde Royal Haskoning DHV in opdracht van de gemeente Almere en Rijksvastgoedbedrijf 'Taxatierapport gronden Oosterwold, een verkennende analyse van de grondwaarden in Oosterwold' op. Op het moment van opstellen van deze rapportage was Oosterwold nog niet in ontwikkeling. Royal Haskoning DHV maakte daarom een inschatting van de invulling van het plangebied. Royal Haskoning DHV taxeerden de marktwaarde van de objecten 'as-is' rekening houdend met de toekomstige bebouwingmogelijkheden en de verwachte aanwending. Bij de taxatie werden diverse waarderingsmethoden gebruikt, waaronder de residuele waarderingsmethode voor het aandeel "roodkavel" dat in het bestemmingsplan is omschreven en de comparatieve methode voor de agrarische- en natuurfuncties.

Na 2013 is dezelfde benadering van de waardering herhaald in de opgevolgde taxaties. Hiermee is een waarderingsmethodiek ontstaan die nog steeds gebaseerd is op de verwachte invulling van Oosterwold zoals die in 2013 door Royal Haskoning DHV zijn aangenomen. Belangrijke principes daarbinnen zijn (1) dat de waardering primair wordt ingestoken vanuit het totale gebied vergelijkbaar met een traditionele projectmatige gebiedsontwikkeling, (2) dat voor de programmatische invulling wordt gewerkt met een vast "mandje" aan vastgoedtypes met een voorgeschreven weging en (3) dat er een rekenkundige knip wordt gemaakt tussen de waarde van "roodkavel" en overige gronden.

Drie kaveltypes en een variatie in functie binnen de standaardkavel

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: bebouwing⁸, verkeersontsluiting, water, energievoorziening, groenvoorziening en stadsland- of tuinbouw.

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. Het bestemmingsplan gaat uit van de volgende principes:

- Vrije kavelkeuze, de initiatiefnemen is vrij om zelf de omvang, plaats en vorm van de kavel te bepalen.
- Minimale en maximale normen voor de kavelsamenstelling bestaande uit bebouwing, stadslandbouw en verharding, groen en water. In het bestemmingsplan wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen de standaardkavel, landschapskavel en landbouwkavel. Voor de spelregels ten aanzien van kavelsamenstelling verwijzen wij naar bijlage II van dit rapport.
- De kavels onderling geven ruimte voor afwijkend ruimtegebruik indien dit verrekend wordt met een andere kavel.
- Voor de bebouwing is een Floor Air Ratio (FAR) in beginsel vastgesteld van 0,5.

⁸ De functie 'bebouwing' is hierbij een verzamelnaam voor wonen, werken en voorzieningen met bijbehorende tuin, parkeerplaatsen en infrastructuur op het kavel.

De drie type kavels (standaardkavel, natuurkavel en landbouwkavel) komen ook terug in het uitgiftebeleid toegepast door het Gebiedsteam Oosterwold en de gehanteerde taxatiemethodiek. In de waardering wordt bij het standaardkavel een onderverdeling gemaakt naar functie, bij de overige twee kavels niet:

- Standaardkavel
 - Wonen
 - Bedrijven
 - Kantoren
 - Voorzieningen
 - Maatschappelijk
 - Commercieel
 - Supermarkt⁹
- Landbouwkavel
- Landschapskavel

Voorgeschreven invulling van de kaveltypes: het “mandje”

In 2013 stelde Royal Haskoning DHV op basis van een marktanalyse en de uitgangspunten in de structuurvisie scenario's op over het mogelijke vastgoedprogramma binnen Oosterwold. Deze inschatting is in de jaren daarna overgenomen in de grondwaardetaxaties. Hiermee is deze invulling onderdeel geworden van de “taxatiemethodiek” die in Oosterwold wordt toegepast.

Ten aanzien van de woningbouwprogramma voor de landbouwkavels en de landschapskavels stelde Royal Haskoning DHV slechts één scenario op in het duurdere segment. Voor bedrijvenkavels, kantorenkavels en de voorzieningenkavels stelden zij geen scenario op.

Voor het standaardkavel wonen stelde Royal Haskoning DHV een uitgebreidere verdeling op. Zo wordt uitgegaan van drie verschillende woningbouwscenario's:

	Goedkope/sociale woningbouw	Middeldure woningbouw	Dure woningbouw
Variante 1 - Basisvariant met voornamelijk goedkope woningbouw	45%	35%	30%
Variante 2 – Gebaseerd op woonvisie Almere (2013)	37%	23%	40%
Variante 3 – Mix van variante 1 en 2	37%	32%	31%

De drie segmenten die binnen de scenario's worden gemixt bestaan weer uit verschillende woningtypes:

- Goedkope/sociale woningbouw
 - Sociale huur : Rijwoning, appartement¹⁰
 - Goedkope koop : Rijwoning, appartement
- Middeldure woningbouw : Rijwoning 1, rijwoning 2, patiowoning, 2[^]1-kap, appartement
- Dure woningbouw : 2[^]1-kap, vrijstaand, villa, urban villa, woonboerderij

De waarde van de standaard woonkavel is vervolgens gebaseerd op de gemiddelde ontwikkelwaarde van de drie scenario's tezamen. De mix van woningtypes met de voorgeschreven weging vormt het zo genoemde “mandje”. De scenario's met bijbehorende vastgoedtypes zijn overgenomen in de taxatie van Fakton Valuation in 2015 en daarna in de taxaties van BaseValue van de periode 2016 tot heden. Uitzondering hierop zijn de sociale huurwoningen die niet meer in het woningprogramma opgenomen zijn.

⁹ Omdat het huidige bestemmingsplan niet meer voorziet in een supermarkt binnen het gebied, zal dit type kavel niet meer aangeboden worden.

¹⁰ In de 2022 taxatie is de categorie sociale woningbouw buiten beschouwing gelaten

Benadering vanuit het plangebied als geheel met splitsing tussen roodkavel en overige functies

Voor het bepalen van de waarde van de kavels wordt in de huidige waarderingmethodiek een benadering gekozen vanuit het plangebied als geheel. Het plangebied wordt verdeeld in kaveltypes en de verschillende functies. Vanuit een ruimtebreakdown van het gehele uit te geven plangebied wordt een splitsing gemaakt tussen roodkavel, verharding, groen/natuur, water en stadslandbouw. Aan het roodkavel en de meters stadslandbouw wordt een grondopbrengst gekoppeld. Aan de overige functies niet. De grondwaarde voor roodkavel wordt geredeneerd vanuit een residuele grondwaarde met als fictie reguliere vastgoedproducten op reguliere kavels (conform het "mandje") en een aftrek van onderhoud en beheerkosten van de kavelweg in. De waarde van stadslandbouw is comparatief bepaald vanuit een vergelijking met agrarische gronden en een vergelijking met volkstuinen. De totale grondopbrengsten worden vervolgens gecorrigeerd voor grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexeren en contant maken). Als resultaat volgt een prijs per m² voor de verschillende kaveltypes.

De resulterende waarde per kaveltype die geredeneerd is vanuit de totaalontwikkeling wordt vervolgens nog wel gecheckt door een opbouwmethode. Hierbij wordt voor een aantal voorbeeldkavels terug geredeneerd wat de totale kostprijs voor een koper van een kavel is: aankoop grond, bouw- en woonrijp maken, stichtingskosten voor de woning en BTW-kosten.

Bijlage II: Passages bestemmingsplan

Kavelsamenstelling

Onderstaand artikel "13.6 Kavelsamenstelling" uit het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening" vastgesteld op 7 juli 2022.

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

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

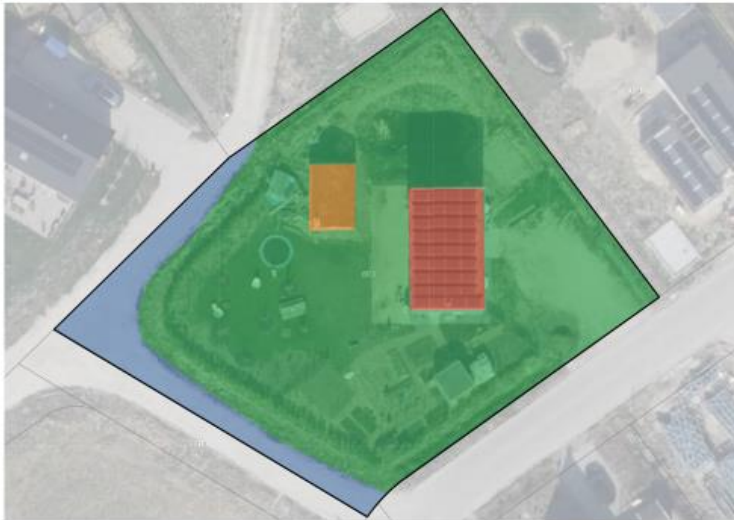
Tabel 1: Kavelsamenstelling

Stadslandbouw

Onderstaand artikel "1.73 Stadslandbouw uit het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Oosterwold, 1e partiële herziening" vastgesteld op 7 juli 2022.

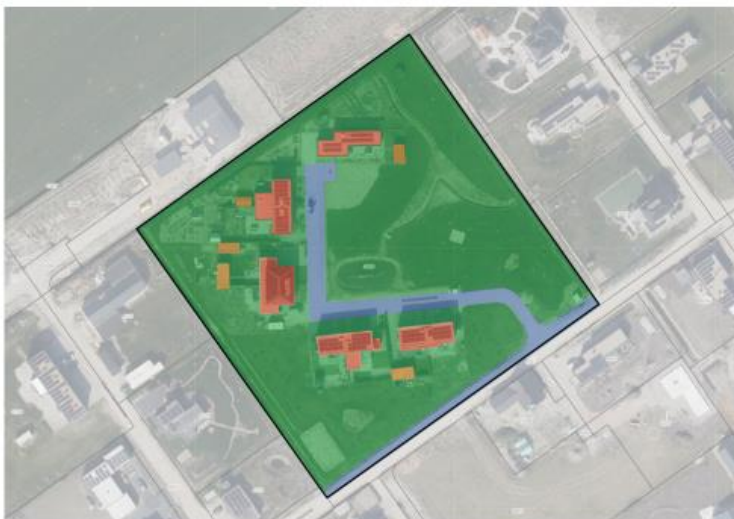
Stadslandbouw is het telen, oogsten en afzetten van voedsel in of in de nabijheid van kernen. Onder stadslandbouw valt ook veeteelt en de kweek van vissen voor consumptie. Leidend is dat er een agrarisch product uit voort komt en dat sprake is korte voedselketens. Het kan daarbij zowel gaan over voedselproductie 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 minicamping 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;

Bijlage III: toetsing gerealiseerd programma in vier gebieden



Kavelgrootte	: 1.833 m ²
Soort Kavel	: Standaardkavel
Adres	: Platoweg 24
Type woning	: Vrijstaand
Rood kavel	: 458 m ²
Bebouwd hoofdgebouw	: 200 m ² BVO
Bebouwd bijgebouw	: 30 m ² BVO
FAR: 0,50	
Verharding	: ca. 195 m ² (11%)
Omschrijving stadslandbouw: grootschalige tuin met stukje moestuin.	

Platoweg 24



Kavelgrootte	: 14.214 m ²
Soort Kavel	: Standaardkavel
Aantal woningen	: 9
Type woning	: 8 twee-onder-een-kap en een vrijstaande woning
Rood kavel	: 3.554 m ²
Bebouwd hoofdgebouw	: ca. 1.415 m ² BVO
Bebouwd bijgebouw	: ca. 115 m ² BVO
FAR: 0,43	
Verharding	: ca. 1.310 m ² (9%)
Omschrijving groen en stadslandbouw: ruime groenvoorzieningen met struiken en bosschages. Op enkele vlakken sprake van moestuin.	

Archimedesstraat 1 t/m 17



Isaac Newtonstraat 56 t/m 90

Kavelgrootte totaal : 14.565 m²
 Soort Kavel : Standaard
 Aantal woningen : 18

Type woning: zestien rijwoningen en twee twee-onder-een-kapwoning

Rood kavel : 1.750 m²

FAR: 0,48

Verharding : ca. 1.000 m² (7%)

Omschrijving stadslandbouw:

- Combinatie van privé tuingrond en (semi) collectieve tuin.



Diverse adressen op de Titus Brandsmalaan en Socratesstraat

*Deels gerealiseerd en deels nog te realiseren. Bron: BAG viewer, Titus Brandsmalaan 102 buiten beschouwing

Kavelgrootte totaal : 70.124 m²
 Soort Kavel : Standaard
 Aantal woningen : 36

Type woning: voornamelijk vrijstaand en een enkele twee-onder-een-kapwoning

Rood kavel : 17.530 m²

Bebouwd woningen * : ca. 6.625 m² BVO
 Bebouwd overig : ca. 400 m² BVO

FAR: 0,40


Verharding : ca. 5.200 m² (7%)


Omschrijving stadslandbouw:


- Bij enkele woningen grond aangewend als tuingrond.
- Enkele woningen beschikken over een tuin met beperkte moestuin.
- Op enkele plekken binnen plangebied sprake van grote moestuin of (semi) collectieve tuin.


Bijlage IV: Referenties

Rijwoning


	Type Woning	Bungalow, rijwoning
	Bouwjaar	2021
	Perceelgrootte	438 m ²
	GBO	90 m ²
	Gebouwebonden buitenruimte	24 m ²
	Aangeboden sinds	3 weken
	Vraagprijs	€ 499.500 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 5.550
	Bijdrage VVE	€ 50 p.m.
Oosterwold - Flamingoport Isaac Newtonstraat 76 1349 DT Almere	Omschrijving: Bungalow voorzien van tien zonnepanelen, Tuinkamer/ serre met glazen schuifpanelen. Onderdeel van 18 woningen ondergebracht in appartementsrecht. Gezamenlijk ruimte voor stadslandbouw. De woning is gasloos d.m.v. warmtepomp met koelfunctie. Vloerverwarming per ruimte aan te passen. Luxe badkamer en separaat toilet. Twee slaapkamers.	


	Type Woning	Eengezinswoning, tussenwoning
	Bouwjaar	2023
	Perceelgrootte	880 m ²
	GBO	90 m ²
	Aangeboden sinds	3 weken
	Vraagprijs	€ 435.000 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 4.833
	Bijdrage VVE met burea	€ 25 p. m.
	Bijdrage VVE voor weg	€ 35 p. m.
Oosterwold Robert Stirlingstraat 17 1349 LA Almere	Omschrijving: Tweelaagse tussenwoning voorzien van tripleglas, warmtepomp, boiler en 11 zonnepanelen. Vve met 3 woningen. Eenvoudige badkamer. Drie slaapkamers op eerste etage.	


	Type Woning	Bungalow, 2 onder 1 kapwoning
	Bouwjaar	2021
	Perceelgrootte	14.565 m ² (gezamenlijk)
	GBO	81 m ²
	Prijpspeeldatum	14 mrt 22
	Vraagprijs / transactieprijs	€ 435.000 k.k. / € 525.000 k.k.
	Vraagprijs per m ² / transactieprijs	€ 5.370 / € 6.481
	VVE Servicekosten	€ 50 o.m.
Oosterwold - Flamingoport Isaac Newtonstraat 90 1349 DT Almere	Omschrijving: Onderdeel van 18 woningen ondergebracht in appartementsrecht op gezamenlijk perceel van 14.565 m ² . Bungalow voorzien van zonnepanelen. Voorruin biedt ruimte aan vier parkeerplaatsen. Twee slaapkamers. Mechanische ventilatie, warmtepomp, vloerverwarming en doorstroomboiler	


	Type Woning	Eengezinswoning, tussenwoning
	Bouwjaar	2021
	Perceelgrootte	32.7000 m ² (gezamenlijk)
	GBO	81 m ²
	Prijpspeeldatum	17 mrt 22
	Vraagprijs / transactieprijs	€ 450.000 k.k. / € 500.000 k.k.
	Vraagprijs per m ² / transactieprijs	€ 5.357 / € 6.172
	VVE Servicekosten	€ 89 p.m.
Oosterwold - 't Eemhof Oeverwalhof 81 1349 JE Almere	Omschrijving: Onderdeel van 't Eemhof van 82 woningen. Voorzien van zes zonnepanelen, WTW installatie, warmtepomp met koeling en verwarming. Niet aangesloten op gemeente riool, voorzieningen middels centraal behandeling afvalwater i.c.m. klein vloeiveld. twee slaapkamers, badkamer en separaat toilet.	

Vrijstaand klein/middel


	Type Woning	Bungalow, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2020
	Perceelgrootte	896 m ²
	GBO	95 m ²
	Gebouwebonden buitenruimte	28 m ²
	Aangeboden sinds	17-mei-23
	Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 6.053
	Bijdrage kavelvereniging	€ 30 p.m.
Oosterwold John Lockeweg 17 1349 DD Almere	Omschrijving: Vrijstaande bungalow voorzien van tripleglas en wandverwarming. Op het dak liggen 22 zonnepanelen. De woning is gasloos d.m.v. luchtwarmtepomp. Naast de woning ligt een gezamenlijk voedselbos. Drie slaapkamers, badkamer en separaat toilet	


	Type Woning	Bungalow, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2021
	Perceelgrootte	1.268 m ²
	GBO	137
	Gebouwebonden buitenruimte	24 m ²
	Aangeboden sinds	6 maanden
	Vraagprijs	€ 635000 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 4.635
	Bijdrage VVE	n.v.t.
Oosterwold Oeverwalweg 240 1349 JC Almere	Omschrijving: Houten "barn-woning" voorzien van tripleglas, 14 zonnepanelen. Verwarmd met elektrische infrarood panelen en elektrische boiler. Vier slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Sober, voornamelijk houten, afwerking.	


	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2020
	Perceelgrootte	1.239 m ² (deelperceel)
	GBO	77 m ²
	Gebouwebonden buitenruimte	14 m ²
	Prijpspeeldatum	17-mei-23
	Vraagprijs / transactieprijs	€ 540.000 k.k. / € 540.000 k.k.
	Vraagprijs per m ² / transactieprijs	€ 7.013
	Bijdrage kavelvereniging	€ 30 p.m.
Oosterwold Melkweg 17 1349 LK Almere	Omschrijving: Vrijstaande Zweedse woning van Kvist geheel gebouwd van hout. Voorzien van triple glas en tien zonnepanelen. Verwarming door HR-palletekachel en warm water uit elektrische boiler.	


	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2019
	Perceelgrootte	1.288 m ² + 67m ² (1/10 aandeel 670m ²)
	GBO	127 m ²
	Gebouwebonden buitenruimte	29 m ²
	Prijpspeeldatum	8-aug-22
	Vraagprijs / transactieprijs	€ 775.000 k.k. / € 830.000 k.k.
	Vraagprijs per m ² / transactieprijs	€ 6.102 / € 6.535
	Bijdrage kavelvereniging	€ 100 p.m.
Oosterwold Het Wold 10 1349 LD Almere	Omschrijving: Houtskeliet woning met triple HR glas, WTW installatie, warmtepomp, elektrische boiler en 20 zonnepanelen. Nul op de meter. Drie slaapkamers en twee luxe badkamers. Verwarming middels muur- en vloerverwarming.	

Vrijstaand groot

	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2021
	Perceelgrootte	2.002 m ²
	GBO	177 m ²
	Garage	23 m ²
	Aangeboden sinds	6 maanden
	Vraagprijs	€ 1.050.000 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 5.932
	Bijdrage VVE	€ 50 p.m.
Oosterwold William Jamesstraat 5 1349 GL Almere	Omschrijving: Villa voorzien van negen zonnepanelen, met vijf slaapkamers, kleedkamer, twee luxe badkamers, drie toiletten en aangebouwde garage. Technische ruimte met opstelplaats van warmtepomp, boiler en mechanische ventilatie	

	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2020
	Perceelgrootte	1.833 m ²
	GBO	175 m ²
	Kantoor in tuin	30 m ²
	Aangeboden sinds	6 maanden
	Vraagprijs	€ 950.000 k.k.
	Vraagprijs per m ²	€ 5.429
	Bijdrage VVE	n.v.t.
Oosterwold Platoweg 24 1349 ED Almere	Omschrijving: Villa op stadslandbouwkavel met zelfstandig rioolsysteem met aansluiting op twee septictanks. Moet worden aangesloten op nog aan te leggen riool. Voorzien van 36 zonnepanelen, warmtepomp en boiler. Moestuun en 15 fruitbomen. Zeven slaapkamers, een luxe badkamer en twee separate toiletten.	

	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2019
	Perceelgrootte	1.248 m ²
	GBO	170 m ²
	Gebouwebonden buitenruimte	30 m ²
	Prijpspeeldatum	22 nov 22
	Vraagprijs / transactieprijs	€ 895.000 k.k. / € 895.000 k.k.
	Vraagprijs per m ² / transactieprijs	€ 5.264
	Bijdrage kavelvereniging	€ 60 p.m.
Oosterwold Buitenplaats Oosterwold 89 1349 CP Almere	Omschrijving: Traditioneel gebouwde woning met luxe afwerking, sanitair en keuken. Voorzien van 18 zonnepanelen, warmtepomp en vloerverwarming. De woning heeft vier slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet.	

	Type Woning	Villa, vrijstaande woning
	Bouwjaar	2024
	Perceelgrootte	1.486
	GBO	184 m ²
	Externe buitenruimte	n.v.t.
	Aangeboden sinds	6 maanden
	Vraagprijs	€ 1.045.000 v.o.n.
	Vraagprijs per m ²	5680
	Bijdrage Beheer en Onderhoud	€ 70 p.m.
Oosterwold - De groene Eem Bouwnummer 133 1349 CC Almere	Omschrijving: Licht-, water- en warmtepomp en zonnepanelen, exploitatie door derde partij. Huurprijs voor 10 jaar € 165,- per maand. Verwarming door vloerverwarming. Standaard met vijf slaapkamers. Luxe sanitair pakket en wordt opgeleverd exclusief keuken. Kosten beheer en onderhoud wijk € 70,- per maand	

Bijlage V: Rekenblad

Vastgoedtypen		Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	Vrijstaand klein plat	Vrijstaand middel plat	Vrijstaand groot plat	Vrijstaand groot zadeldak	2 ^o 1 kap	Rijwoning	
Invoer							
Vorm factor	84,0%	85,0%	86,0%	75,0%	86,5%	85,0%	
Te hanteren bouwkosten per m ² BVO	€ 1.750	€ 1.700	€ 1.600	€ 1.375	€ 1.550	€ 1.500	
Bijkomende kosten over bouwkosten	13,0%	12,0%	11,5%	10,0%	12,0%	12,5%	
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Winst en risico als % omzet	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Bouwperiode in maanden	10	10	12	12	12	12	
Oppervlakte in m ² GBO of m ² VVO	100	140	175	190	140	85	
Kaveloppervlakte in m ²	1.000	1.300	1.800	2.050	1.350	800	
VON prijs per m ² GBO / per eenheid	€ 5.800	€ 5.600	€ 5.500	€ 5.500	€ 5.200	€ 5.000	
VON-prijs per woning	€ 580.000	€ 784.000	€ 962.500	€ 1.045.000	€ 728.000	€ 425.000	
Voorverkoop percentage woning	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 januari 2023 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)							
Omschrijving	Vrijstaand klein plat	Vrijstaand middel plat	Vrijstaand groot plat	Vrijstaand groot zadeldak	2 ^o 1 kap	Rijwoning	
Bedragen per							
VON-prijs / beleggingswaarde	€ 580.000	€ 784.000	€ 962.500	€ 1.045.000	€ 728.000	€ 425.000	
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ 580.000	€ 784.000	€ 962.500	€ 1.045.000	€ 728.000	€ 425.000	
- Te hanteren bouwkosten	€ 208.333	€ 280.000	€ 325.581	€ 348.333	€ 250.867	€ 150.000	
- Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ 27.083	€ 33.600	€ 37.442	€ 34.833	€ 30.104	€ 18.750	
- Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
- Algemene kosten	€ 9.417	€ 12.544	€ 14.521	€ 15.327	€ 11.239	€ 6.750	
- Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
- Winst en risico	€ 29.000	€ 39.200	€ 48.125	€ 52.250	€ 36.400	€ 21.250	
- BTW kosten	€ 51.415	€ 68.490	€ 79.284	€ 83.684	€ 61.364	€ 36.855	
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 254.752	€ 350.166	€ 457.547	€ 510.573	€ 338.026	€ 191.395	
- Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 254.752	€ 350.166	€ 457.547	€ 510.573	€ 338.026	€ 191.395	
Grondquote	43,9%	44,7%	47,5%	48,9%	46,4%	45,0%	
Grondwaarde (per m ² BVO / per m ² kavel)	255	269	254	249	250	239	
Grondslag	per m ² kavel	per m ² kavel	per m ² kavel	per m ² kavel	per m ² kavel	per m ² kavel	

Voorbeeldopzet	
Grondwaarden normtypes:	€ 239,- tot € 269,- per m ² kavel
Gehanteerde grondwaarde in bouwrijpe staat:	€ 250,- per m ² kavel
Kosten bouw en woonrijp per m ² kavel (incl. BTW)	€ 100,- per m ² kavel
Grondwaarde as-is	€ 150,- per m² kavel



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.