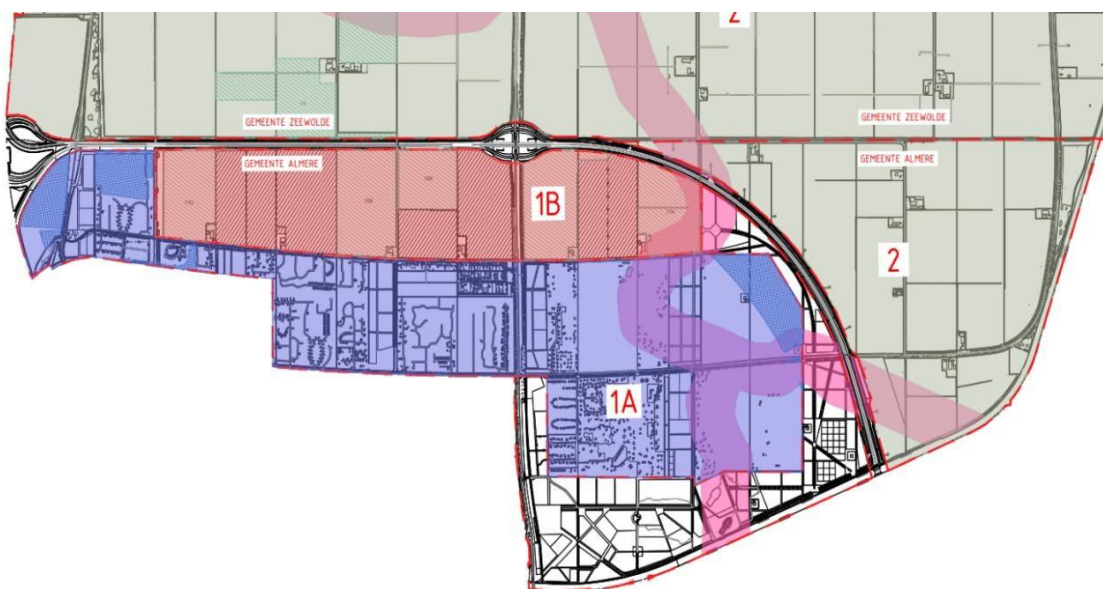


TAXATIERAPPORT

Kavels geheel Oosterwold (ook deelgebieden 1A en 1B)



Opdrachtgever:

- De gemeente Almere
- Gebiedsorganisatie Oosterwold
- Rijksvastgoedbedrijf

Waardepeildatum: 1 november 2025

Rapportdatum: 13 november 2025

Inhoud

1.	ALGEMEEN.....	3
1.1	Samenvatting	3
1.2	Opdrachtgever.....	3
1.3	Opdrachtnemer : Akro Consult en KRK Taxaties & Advies B.V	4
1.3	Onderwerp van taxatie.....	4
1.4	Inspectie	5
1.5	Informatie bronnen	5
1.6	Verklaringen taxateurs inzake opdrachtbevestiging	5
1.7	Algemene uitgangspunten.....	6
1.8	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	PERCELEN EN KAVELS	15
3.1	Kadastrale aanduiding.....	15
3.2	Omschrijving kavelstypen.....	15
3.3	Zakelijke en privaatrechtelijke aspecten	15
3.4	Omgevingsplan en publiekrechtelijke aspecten.....	16
3.5	Bodemgesteldheid.....	17
3.6	Archeologische waarden	17
4.	WAARDERING	18
4.1	Gehanteerde taxatiemethodiek.....	18
4.2	Marktanalyse.....	18
4.3	SWOT Analyse	20
4.4	Courantheid verhuur en verkoop	22
5.	Waardering per kaveltype.....	26
5.1	Toelichting gebruikte getalen in de vastgoedexploitatie (VEX).....	26
5.2	Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijsspeil 2024)).....	28
5.3	Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijsspeil 2024)).....	30
5.4	Meergezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)	32
5.5	Eengezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000).....	35
5.6	Kavel bestemd als bedrijventerrein en kantoren	37
5.8	Commercieel maatschappelijke voorzieningen	42
5.9	Commercieel voorzieningen	45
5.10	Landschapskavel.....	50
5.11	Landbouwkavel.....	53
5.12	Handtekeningen taxateurs	56

Bijlagen: referenties

1. ALGEMEEN

Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) en de gemeente Almere zijn voornemens gronden in Oosterwold onder specifieke condities te verkopen aan zelfbouwers die de kavels zelf ontwikkelen. De Opdrachtgevers willen voor deze verkoop graag een grondwaarde bepalen en hebben Opdrachtnemers gevraagd een volledige taxatie uit te voeren. Waarbij er diverse categorieën en normkavels als uitgangspunt zijn meegegeven.

De taxatieopdracht luidt dan ook: een taxatie van de marktwaarde bijzondere uitgangspunten (gebaseerd op de situatie wat voor Oosterwold geldt voor het bepalen met in achtneming van de bijzondere uitgangspunten van kavelrijen die gaan gelden vanaf 1 januari 2026, voor geheel Oosterwold en ook deelgebieden 1A en 1B.

Wat is de marktwaarde onder de bijzondere uitgangspunten van het volledig in eigendom hebben van de bouwgronden welke Opdrachtgevers gaan uitgeven binnen de gebiedsontwikkeling Oosterwold in zijn geheel maar ook de ontwikkelvelden 1A en 1B. Opdrachtgever geeft aan dat de verkoop enkel geschiedt onder de bijzondere uitgangspunten, derhalve is de waardering zonder de bijzondere uitgangspunten niet relevant en wordt deze niet opgenomen in deze taxatie.

1.1 Samenvatting

Kaveltype	Grondprijs per m2 ex btw
1. Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024))	Het residu per appartement €90.000
2. Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024)).	Rijwoning €220 Vrijstaande woning €310
3. Meergezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)	Het residu per appartement €105.000
4. Eengezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)	€225
5. Kavel bestemd als bedrijventerrein	€32
6. Kavel bestemd voor kantoren	€26
7. Zuiver maatschappelijke voorzieningen	Kostprijs dekkende huur
8. Commercieel maatschappelijke voorzieningen	€26
9. Commerciële voorzieningen	Winkel € 42 Horeca €41
10. Landschapskavel	€29
11. Landbouwkavel	€29

1.2 Opdrachtgever

Opdrachtgever:

- De gemeente Almere
- Gebiedsorganisatie Oosterwold
- Rijksvastgoedbedrijf

Ter attentie van: Maarten Buisman en Laureen Geuther
 Adres: Postbus 200, 1300AE Almere
 Emailadres: mrbusman@almere.nl en lcgeuther@almere.nl

Datum : 13 november 2025
 Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
 Taxateurs : [REDACTED]

1.3 Opdrachtnemer : Akro Consult en KRK Taxaties & Advies B.V.

Uitvoerend taxateur:

[Redacted]

Lid van/ aangesloten bij: Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed;

Ingeschreven in het register onder nr.:

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met registratienummer [Redacted]

Taxatie management Instituut met registratienummer T [Redacted]

- Specialisatie/deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed

Emailadres: jgroen@akroconsult.nl

Tweede taxateur:

[Redacted]

Lid van/ aangesloten bij:

De Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen, afdeling Business;

- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed;
- Lid van the Royal Institution of Chartered
- Surveyors RICS en gecertificeerd als RICS
- Registered Valuer (MRICS);
- Lid van Tegova en gecertificeerd als
- Recognised European Valuer (REV)

Ingeschreven in het register onder nr.:

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met registratienummer [Redacted]

RICS Registered Valuer met lidnummer [Redacted]

- Recognised European Valuer (REV) met Certificaat REV-NL/NVM/2020/27

Specialisatie/deskundigheid & educatie :

- Commercieel vastgoed, Grootzakelijk vastgoed
- Herontwikkelingsobject, erfpacht, Meester (m.b.t. meester gezelftraject)

Adviseurs

De heer [Redacted]

De heer [Redacted]

Externe adviseurs

- IGG Bouweconomie

De heer [Redacted] RMT REV-RT Leyten van der Linde Rentmeester en Makelaardij.

1.3 Onderwerp van taxatie

Doel: bepalen van de Grondwaarde onder bijzondere uitgangspunten

Toelichting doel van de taxatie: Opdrachtgevers wensen de gronden te verkopen aan derden en wensen hiervoor een marktconforme prijs te ontvangen.

1.4 Inspectie

Datum opname en inspectie : 30-10-2025
Mate van inspectie : Extern bezoek op locatie
Inspectie uitgevoerd door : [REDACTED]

1.5 Informatie bronnen

Om de taxatie te kunnen uitvoeren, maakt het team gebruik van onderstaande informatiebronnen:

- Vanuit de gemeente aangeleverde mail d.d. 21-08-2025
- Omgevingsplan <https://maakoosterwold.nl/wonen-op-jouw-manier-in-oosterwold/kavels-en-grondprijzen-in-oosterwold/ondernemen-in-oosterwold/>
- Projectwebsite [Homepage - Maak Oosterwold](#)
- Referentie-informatie ten behoeve van de opbrengsten vanuit Kadaster, Kadata, historische database van de NVM, database van Vastgoedjournaal, Vastgoeddata, Openred, eigen archief
- Bouwkostenkompas en expertise IGG Bouweconomie ten behoeve van de onderbouwing van stichtingskosten in de vastgoedexploitaties
- Taxatie Landschapkavels en Landbouwkavels [Leyten van der Linde Rentmeester](#) en Makelaardij d.d. 01 oktober 2025

1.6 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtbevestiging

Opdrachtdatum : 04-09-2025

Toelichting opdrachtverstrekking

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief en de objectenlijst die tevens als bijlage zijn opgenomen bij dit taxatierapport.

Opdrachtvoorwaarden

De opdrachtvoorwaarden staan vermeld in de bijgesloten opdrachtbrief.

Dossiervorming

Taxateur verklaart een zorgvuldige administratie te voeren ten behoeve van de Professionele Taxatiedienst. Het Taxatiedossier zal zodanig ingericht zijn dat een taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

- de aard en omvang van de werkzaamheden;
- de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie; en
- significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.

Roulatie

De uitvoerend taxateurs verklaren niet meer dan 6 jaar en/of 12 keer achtereenvolgend bij de taxatie van dit/deze object(en) betrokken te zijn geweest en Akro Consult en KRK Taxaties & Advies B.V. zijn niet meer dan 9 jaar en/of 24 keer achtereenvolgend betrokken bij de taxatie van deze gronden.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateurs hebben geen directe betrokkenheid met het getaxeerde object. De taxateurs zijn afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin het getaxeerde object een rol

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : [REDACTED]

speelde

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren (minimaal 10 taxaties). De taxateurs zijn bekwaam om onderhavig taxatierapport op te stellen, gezien de permanente educatie, ervaring, behaalde certificaten, marktkennis en de beschikbare data

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden (behoudens eventuele restricties en indien van toepassing voor interne taxateurs):

- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT respectievelijk Addendum Grootzakelijk Vastgoed, afhankelijk van welke van toepassing is op het/de getaxeerde object(en);
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Association (TeGoVa);
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, maart 2012, www.rics.org;

NB: Voor zover deze aanbevelingen zijn uitgewerkt en uitvoerbaar en toepasbaar zijn (zie ook standaard opdrachtvoorwaarden). In het geval van eventuele strijdigheid zal de taxateur de EVS als leidend aanhouden, tenzij anders overeengekomen.

Tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het NVM tuchtrecht voor leden alsmede het tuchtrecht van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

Eerdere betrokkenheid met het object	: geen (0 jaren)
Zakelijk belang	: geen

1.7 Algemene uitgangspunten

Het betreft een taxatie voor het bepalen van kavelrijzen die gaan gelden vanaf 1 januari 2026

- Voor geheel Oosterwold en ook de deelgebied 1A en 1B maken onderdeel uit van de taxatie.
- Het betreft een marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten (gebaseerd op de situatie die voor Oosterwold geldt)
- Het vigerend omgevingsplan (2016) is leidend voor deze taxatie (<https://maakoosterwold.nl/de-oude-regels-van-oosterwold-gelden-weer/>)
- De Spelregels m.b.t. kavelsamenstelling- en indeling blijven leidend voor deze taxatie.

Planologisch gaat Oosterwold uit van 7 kaveltypen waaronder diverse categorieën vallen. In het offerte-gesprek van 20-08-2025 heeft u toegelicht dat de gebiedsorganisatie Oosterwold uitgaat van de volgende categorieën.

Kaveltype

Sociale woningbouw: dit is conform gemeentelijk grondprijzenbeleid en hoeft als categorie daarom

Datum	: 13 november 2025
Object	: Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs	

niet te worden getaxeerd;

1. Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024)
2. Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024).
3. Meergezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)
4. Eengezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)
5. Kavel bestemd als bedrijventerrein
6. Kavel bestemd voor kantoren
7. Zuiver maatschappelijke voorzieningen: Noodzakelijk voor het maatschappelijk functioneren van een stad, is niet-commercieel van aard en wordt gefinancierd met publieke middelen. Grondprijnsbeleid van gemeente Almere is hierin leidend. In het offertegesprek was gecommuniceerd dat deze categorie niet getaxeerd hoeft te worden. Na dit overleg is echter aangegeven door collega's dat deze categorie wel getaxeerd moet worden. Deze categorie wordt daarom toegevoegd aan de opdracht.

8. Commercieel maatschappelijke voorzieningen:

Maatschappelijke voorzieningen die nodig of gewenst zijn maar die beperkt of niet afhankelijk zijn van "faciliterend beleid" of subsidie van de gemeente. Voorbeelden zijn huisarts, fysio, tandarts of kinderdagverblijf. Nota grondbeleid van de gemeente Almere (m.b.t categorieën) is leidend en wordt gedeeld bij opdrachtbevestiging.

9. Commerciële voorzieningen:

kavel bestemd voor o.a. detailhandel, horeca etc.

Een supermarkt, hotel of motel vallen hier niet onder. Hiervoor zal maatwerk van toepassing zijn.

10. Landschapskavel:

Dit betreft een andere samenstelling bruto kavel, zie tabel in paragraaf 3.2. Voor het aandeel wonen wordt één grondprijs bepaald, gebaseerd op best passende woningtypen voor dit kavel.

11. Landbouwkavel:

Dit betreft een andere samenstelling bruto kavel, zie tabel paragraaf 3.2. Voor het aandeel wonen wordt één grondprijs bepaald, gebaseerd op best passende woningtypen voor dit kavel.

Algemene uitgangspunten

Ten aanzien van deze taxatie gelden de volgende uitgangspunten:

Omgevingsplan

De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De taxateur gaat ervan uit dat het huidige of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming. Mocht desondanks wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Vervuiling en gevaarlijke stoffen

Een taxateur heeft niet de deskundigheid om te adviseren over de aard of de risico's van vervuiling of gevaarlijke stoffen of de eventuele kosten die met verwijdering daarvan gemoeid zullen zijn. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van vervuiling en gevaarlijke stoffen. Mocht desondanks wel sprake zijn van vervuiling of gevaarlijke stoffen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Milieukwesties

Sommige objecten hebben te maken met milieufactoren die een inherent kenmerk van het object zelf of het omringende gebied zijn en die van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. De taxateur gaat ervan uit dat het getaxeerde vrij is van milieufactoren. Mocht desondanks wel sprake zijn van milieufactoren, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

1.8 Bijzondere uitgangspunten

De taxatie wordt uitgevoerd op basis van onderstaande 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 kaveltypen bepalen we een grondwaarde die een afspiegeling is van deze specifieke kenmerken.
- Een deel van de type kavels die door gemeente en RVB kan worden uitgegeven is niet te vatten in een representatieve kaveltipe, 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 zijn geen onderdeel van het getaxeerde. De grondwaarde van deze specifieke kavels wordt door middel van maatwerk bepaald bij uitgifte.
- In de uitgifte sluiten de gemeente en het RVB de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning uit. 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 kaveltipe 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 binnenplanse kosten, kosten voor bovenwijkse voorzieningen en plankosten via de exploitatiebijdrage. Oosterwold wordt ook aangesloten op 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. De prijs die particulieren dus feitelijk betalen voor de (ruwe) bouwgrond wordt daarmee afhankelijk van de exploitatiebijdragen.
- De taxatie van alle bouwgronden vindt plaats op prijspeil 1 november 2025 ($t=0$), alsof op de waarde peildatum 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 waarde peildatum en uitgiftedatum wordt derhalve geen rekening gehouden.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Er zijn geen afwijkingen ten opzichte van de taxatiestandaarden in onderhavig taxatierapport.

Schattingsonzekerheid

Deze waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Deze aannames en ontwikkelingen hebben in meer of mindere mate effect op de

uitkomt van de waardering. Verandering van de aannames en of ontwikkeling zal dan ook leiden tot een andere waardering. Hierdoor is de schatting onzekerheid van deze taxatie vrij hoog.

2. LOCATIE

Oosterwold is een bijzonder gebied in Almere dat zich onderscheidt door zijn organische ontwikkelwijze. Hier bepalen bewoners en initiatiefnemers zelf hoe hun leefomgeving eruit ziet, binnen een aantal Spelregels die de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben opgesteld. Het gebied ligt tussen Almere en Zeewolde en is grotendeels agrarisch van oorsprong. De ontwikkeling is gericht op een mix van wonen, werken, stadslandbouw en recreatie, waarbij duurzaamheid en zelfvoorziening centraal staan.

In deelgebied 1A van Oosterwold zijn inmiddels meer dan tweeduizend woningen gerealiseerd. De kavels zijn ruim opgezet en worden omringd door stadslandbouw, die verplicht is op minimaal de helft van het perceel. De bewoners hebben zelf hun woning ontworpen en gebouwd, wat heeft geleid tot een grote variatie in architectuur en woonvormen.

De voorzieningen in 1A zijn bevolkingsvolgend: ze ontstaan pas wanneer er voldoende vraag is. Denk aan kleinschalige winkels, ontmoetingsplekken, speelplaatsen en collectieve tuinen. De infrastructuur is beperkt en wordt geleidelijk aangelegd.

De belendingen in 1A bestaan uit archeologische vindplaatsen en restkavels die niet direct geschikt zijn voor woningbouw. Deze worden mogelijk ingezet voor collectieve functies of voorzieningen. De gemeente werkt samen met het Rijksvastgoedbedrijf aan nieuw beleid voor de uitgifte van deze restkavels, met als doel het versterken van de sociale en ruimtelijke structuur van het gebied.

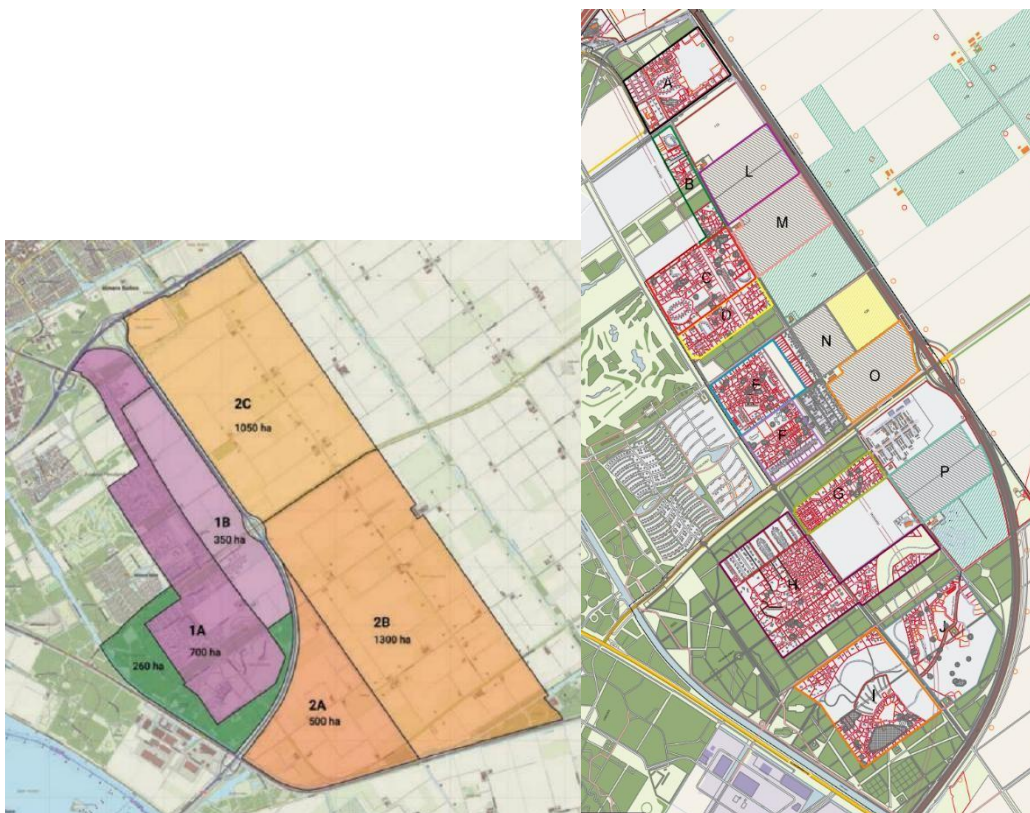
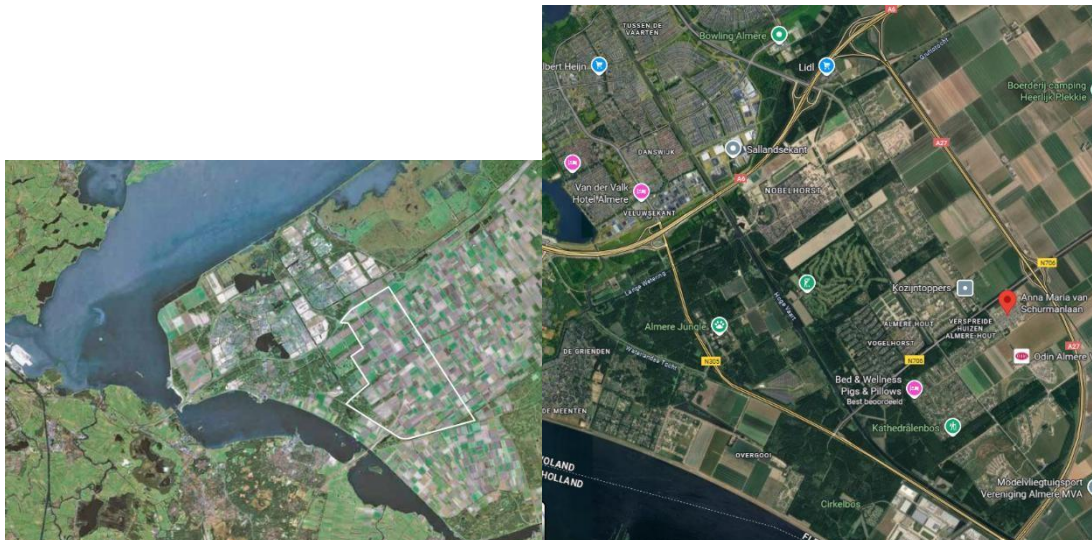
Deelgebied 1B bevindt zich in een eerdere fase van ontwikkeling. Hier wordt ingezet op collectieve uitgifte van kavels, waarbij groepen initiatiefnemers samen een woonproject realiseren. Dit gebeurt via CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap), waarbij alleen mensen die er daadwerkelijk gaan wonen grond kunnen verwerven.

In veld P van 1B zijn plannen voor de bouw van twee scholen met kinderdagverblijven, wat duidt op een meer planmatige aanpak dan in 1A.

In 1B wordt meer regie gevoerd op waterbeheer en nutsvoorzieningen. Iedere kavel moet twee procent wateroppervlak realiseren, dat wordt aangesloten op een wijkwatersysteem. De riolering wordt voortaan door de gemeente aangelegd, wat de ontwikkeling versnelt. Wel is er sprake van netcongestie, waardoor bedrijven pas vanaf 2029 kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Voor particuliere woningen is dit minder problematisch, maar het vraagt wel om creatieve oplossingen zoals zonnepanelen en lokale opslag.

Samenvattend geheel Oosterwold maar ook de ontwikkelkavels 1A en 1B zijn voorbeelden van een vernieuwende manier van gebiedsontwikkeling, waarbij bewoners een grote rol spelen in de inrichting van hun leefomgeving. In 1A is al veel gerealiseerd, met een sterke nadruk op individuele vrijheid en zelfbouw. In 1B wordt meer gestuurd op collectiviteit en voorzieningen, wat het gebied geschikt maakt voor grotere wooninitiatieven en gemeenschapsvorming.

Globale locatie aanduiding



Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : [REDACTED]

Foto's omgeving



Stand

De wijk Oosterwold in Almere is een snelgroeiend en bijzonder woongebied van 4300 hectare dat zich kenmerkt door een sterke mate van zelforganisatie en gemeenschapsvorming. Sinds de start van de ontwikkeling in 2013 is het aantal inwoners explosief gestegen: van slechts 663 mensen in 2013 naar 5.230 inwoners in 2024. Deze groei weerspiegelt de aantrekkingskracht van het gebied op mensen die bewust kiezen voor een alternatieve manier van wonen en leven. In Oosterwold wonen vooral gezinnen en huishoudens die waarde hechten aan duurzaamheid, zelfvoorziening en gemeenschapszin. Er zijn 2.130 huishoudens, met een gemiddeld huishouden van 2,4 personen. De woningen zijn voor het overgrote deel koopwoningen (83%) en hebben een relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde van €585.000, wat duidt op een midden- tot hogere inkomensgroep.

De bewoners van Oosterwold zijn vaak pioniers: mensen die bewust kiezen voor een leven waarin ze zelf hun woning bouwen, hun infrastructuur aanleggen en samen met burens voorzieningen organiseren. Het gaat om gezinnen met jonge kinderen, stellen, maar ook oudere bewoners die actief willen bijdragen aan hun leefomgeving. De wijk trekt mensen aan die zich willen inzetten voor stadslandbouw, collectieve energieopwekking en gemeenschappelijke voorzieningen zoals speelplekken en buurtschappen.

Wat opvalt is dat veel bewoners gelijkgestemden zijn: ze delen een visie op wonen en leven waarin zelfredzaamheid, samenwerking en duurzaamheid centraal staan. Er is sprake van een sterke sociale cohesie, waarbij bewoners elkaar helpen en samen verantwoordelijk zijn voor het beheer van hun buurt. Dit leidt tot een levendige gemeenschap waarin initiatieven van onderop ontstaan, zoals gezamenlijke tuinen, buurtmarkten en educatieve projecten.

Kortom, Oosterwold is een wijk die wordt bewoond door mensen die bewust kiezen voor een andere manier van leven. De gezinsopbouw is divers, maar met een duidelijke oververtegenwoordiging van gezinnen en huishoudens die actief willen bijdragen aan hun omgeving. De wijk is een voorbeeld van hoe gemeenschapsvorming en zelforganisatie kunnen leiden tot een unieke en duurzame woonomgeving.

Bereikbaarheid

De wegontsluiting van Oosterwold is pragmatisch en organisch ingericht, passend bij het karakter van het gebied. In tegenstelling tot andere stadsdelen van Almere, waar infrastructuur voor auto, fiets en openbaar vervoer strikt gescheiden is, wordt in Oosterwold flexibel omgegaan met de aanleg van wegen. Dit betekent dat de infrastructuur zich geleidelijk ontwikkelt, afhankelijk van de behoefte en het initiatief van bewoners en ontwikkelaars.

Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de A6, een belangrijke snelweg die Almere verbindt met Amsterdam en Lelystad. Aan de zuidzijde ligt de N305, die richting Zeewolde en de rest van Flevoland voert. Aan de oostkant loopt de grens deels langs de A27, wat zorgt voor een goede regionale ontsluiting richting Utrecht en Hilversum.

Binnen Oosterwold zelf zijn de wegen vaak kleinschalig en in ontwikkeling. De hoofdontsluiting verloopt via de Vogeldreef, Kievietsweg, Tureluurweg en diverse polderwegen. Deze wegen zijn geschikt voor autoverkeer en vormen de ruggengraat van de bereikbaarheid binnen het gebied. In het Mobiliteitsprogramma van Almere is vastgelegd dat deze wegen geleidelijk worden verbeterd en uitgebreid, afhankelijk van de groei van het aantal bewoners en de verkeersdruk.

Voor fietsers is er een vrij liggend fietspad aangelegd langs de Kievietsweg/Tureluurweg, en er is een fietsbrug over de Hoge Vaart en de Waterlandseweg richting Overgooi en Stichtsekanal. Deze verbindingen maken het gebied ook goed bereikbaar per fiets, wat aansluit bij de duurzame ambities van Oosterwold.

De ontsluiting van individuele kavels, zoals bijvoorbeeld perceel E1 (het Spruitjesveld), wordt per locatie beoordeeld via quickscans. Hierbij wordt gekeken naar de huidige functie van de wegen en hun toekomstige rol binnen het gebied. Dit zorgt ervoor dat de infrastructuur meegroeit met de ontwikkeling van het gebied, zonder dat er vooraf een vast stratenplan ligt.

Samenvattend is Oosterwold goed bereikbaar via regionale hoofdwegen zoals de A6, N305 en A27. Binnen het gebied is de infrastructuur kleinschalig en in ontwikkeling, met een pragmatische aanpak die aansluit bij de organische groei van het gebied. Zowel auto- als fietsverkeer wordt gefaciliteerd, waarbij de ontsluiting van kavels en buurten geleidelijk wordt aangepast aan de behoefte.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer is redelijk

De bereikbaarheid van Oosterwold is een belangrijk aandachtspunt binnen de ontwikkeling van het gebied. Door de lage bevolkingsdichtheid en het organische karakter van de wijk is het gebied niet aangesloten op het reguliere netwerk van vrije busbanen in Almere. Dit betekent dat Oosterwold tot voor kort beperkt bereikbaar was met het openbaar vervoer, wat door bewoners en bezoekers vaak als een gemis werd ervaren.

Vanaf september 2025 is hier verandering in gekomen met de introductie van een buurtbus. Deze buurtbus is een kleinschalige vorm van openbaar vervoer, bedoeld om dunbevolkte gebieden zoals Oosterwold en Vogelhorst beter te ontsluiten. De bus rijdt zeven dagen per week en verbindt Oosterwold met de halte Nobelhorst Noord, waar reizigers kunnen overstappen op buslijn M8. De route telt in totaal dertien haltes en biedt een vaste dienstregeling.

Naast de buurtbus is Oosterwold bereikbaar per auto en fiets. De infrastructuur voor autoverkeer is goed, met verbindingen via de Vogeldreef richting Almere en Zeewolde. Voor fietsers zijn er vrij liggende fietspaden aangelegd, onder andere langs de Kievietsweg/Tureluurweg, en er is een fietsbrug over de Hoge Vaart richting Overgooi en Stichtsekanal. Deze voorzieningen maken het gebied ook aantrekkelijk voor duurzame mobiliteit.

Kortom, hoewel Oosterwold lange tijd beperkt bereikbaar was met het openbaar vervoer, wordt er actief gewerkt aan verbetering. De buurtbus vormt een belangrijke stap in het ontsluiten van het gebied, naast de bestaande infrastructuur voor auto's en fietsen. De bereikbaarheid zal naar verwachting verder verbeteren naarmate het aantal bewoners toeneemt en de vraag naar mobiliteit groeit.

3. PERCELEN EN KAVELS

3.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente : Almere
Sectie : C
Nummer : Meerdere percelen

3.2 Omschrijving kavelstypen

Planologisch gaat Oosterwold uit van 11 kaveltypen waaronder diverse categorieën vallen.

Kavel typen:

1. Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024))
2. Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024))
3. Meergezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)
4. Eengezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)
5. Kavel bestemd als bedrijventerrein.
6. Kavel bestemd voor kantoren
7. Zuiver maatschappelijke voorzieningen
8. Commercieel maatschappelijke voorzieningen
9. Commerciële voorzieningen
10. Landschapskavel
11. Landbouwkavel

Voor alle typen kavel geldt onderstaande tabel:

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/Maximaal	Standaardkavel wonen	Landbouwkavel	Landschapskavel
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%
Marge tot 100%		5%	5%	5,2%

Tabel 1 verplichte kavelsamenstelling

NB: de marge tot 100% kan nimmer worden ingezet voor de Roodkavel en wordt in de berekeningen toegekend aan de Stadslandbouw.

3.3 Zakelijke en privaatrechtelijke aspecten

Eigendomsverhouding

De percelen zijn allen in eigendom van Opdrachtgevers

Erfdienstbaarheden

In het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

Voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er geen bezwarende erfdienstbaarheden van toepassing en is er verder geen melding gemaakt van eventuele erfdienstbaarheden dan wel persoonlijke rechten.

Bezwarende of gebruiksbelemmerende rechten en/of bepalingen

Bij de waardebepaling is geen rekening gehouden met de hiervoor genoemde zakelijke rechten, bezwarende erfdienstbaarheden, gebruiksbeperkende of gebruiksbelemmerende bepalingen.

3.4 Omgevingsplan en publiekrechtelijke aspecten

Op de percelen gelegen in het omgevingsplan: gelden de ontwikkelregels vanuit het Omgevingsplan [Chw bestemmingsplan Oosterwold - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#). Vastgesteld door de Gemeenteraad van gemeente Almere d.d. 29-09-2016 en het wijzigingsplan op 09-11-2020.

Gebruik

Op grond van het omgevingsplan geldt het volgende gebruik: leeg en onbebouwd.

Beoogd gebruik:

Het object betreft gronden welke uitgegeven worden als zelfontwikkeldkavels. 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 sinds 2025 de gemeente bouw- en woonrijp maakt.

Bebouwingsmogelijkheden wonen en bedrijfsmatig

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

Kavelsamenstelling Wonen

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/ Maximaal	Standaardkavel wonen / bedrijf
Roodkavel	Maximaal	25,0%
Verharding/ infra	Maximaal	11,0%
Groen - natuur	Minimaal	0,0%
Groen - verspreid	Minimaal	7,0%
Water	Minimaal	2,0%
Stadslandbouw	Minimaal	50,0%
Marge tot 100%		5%

NB: de marge tot 100% kan nimmer worden ingezet voor de Roodkavel en wordt in de berekeningen toegekend aan de Stadslandbouw.

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

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

Bebouwingsmogelijkheden bedrijfsmatig

Aanvullend aan de eisen die gelden voor de bebouwingsmogelijkheden wonen dient elk bedrijf dat zich wil vestigen minimaal 50% van zijn kavel gebruiken voor stadslandbouw gericht op voedselproductie. Dit geldt vanaf 2024 als harde eis en moet vooraf worden uitgewerkt in een Plan van Aanpak, bijvoorbeeld via samenwerking met lokale stadsboeren. Bedrijven kunnen zich inschrijven zodra een locatie beschikbaar komt, waarbij ze een volledig inschrijfformulier, een KvK-uittreksel en een goedgekeurd stadslandbouwplan moeten aanleveren. Pas daarna volgt toetsing van de businesscase en het kiezen van een kavel, meestal via loting. Bedrijven mogen zich alleen vestigen in de zogeheten hinderzones, waar wonen niet is toegestaan. Wonen en werken combineren is momenteel nog niet mogelijk en bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan.

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

Op de hiervoor genoemde onroerende zaak rust geen een Voorkeursrecht Gemeenten.

Monumentale status

Het getaxeerde object heeft geen monumentale status.

Belemmeringenwet Privaatrecht

De hiervoor omschreven gronden zijn niet is belast met een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.

- 3.5 Bodemgesteldheid
Bij deze taxatie is uitgegaan van de veronderstelling dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik van het vastgoed. De Opdrachtnemer heeft geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging en heeft geen correcties toegepast op de waarde in verband met mogelijke bodemverontreiniging. Indien in de toekomst blijkt dat sprake is van bodemverontreiniging die het gebruik of de waarde van het vastgoed beïnvloedt, kan dit gevolgen hebben voor de getaxeerde waarde.
- 3.6 Archeologische waarden
Bij deze taxatie is uitgegaan van de veronderstelling dat geen waarde belemmerende aspecten ten aanzien van archeologie zijn. De Opdrachtnemer heeft geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van archeologische waarden en heeft geen correcties toegepast op de waarde in verband met mogelijke aanwezigheid ervan. Indien in de toekomst blijkt dat sprake is van archeologische waarden die het gebruik of de waarde van het vastgoed beïnvloedt, kan dit gevolgen hebben voor de getaxeerde waarde.

4. WAARDERING

4.1 Gehanteerde taxatiemethodiek

We hebben voor twee waarderingsmethodieken gekozen aangezien we gebruik maken van vergelijkingstransacties, waarbij correcties zijn aangebracht om de objecten te vergelijken met het getaxeerde object. En de residuele grondwaarde methode, waarbij vanuit de potentiële opbrengst wordt teruggerekend naar de grondwaarde.

Comparatief

Deze methode baseert zich op de verkoopprijzen van vergelijkbare objecten in de omgeving die recent zijn verkocht. Door deze referentieobjecten te analyseren en te corrigeren voor verschillen in bijvoorbeeld ligging, grootte, staat van onderhoud en voorzieningen, kan een betrouwbare schatting worden gemaakt van de marktwaarde van het te taxeren object.

Residuele Grondwaarde

De residuele grondwaarde methode is een waarderingsmethode waarbij de waarde van de grond wordt bepaald door van de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed de totale stichtingskosten af te trekken. De taxateur gaat uit van een realistisch scenario waarin het vastgoed wordt gerealiseerd en verkocht of verhuurd. De residuele waarde die overblijft, wordt toegerekend aan de grond.

WOZ waardering methodiek Landbouwkavel

De WOZ-waarde van een agrarisch bedrijf bestaat uit de som van de woning (marktwaarde, comparatieve methode), de bedrijfsgebouwen (WOZ-staffel) en de landbouwgrond (marktwaarde als agrarische grond, comparatieve methode).

Specifieke uitgangspunten voor Oosterwold

Bij de uitgifte van de kavels zijn vanuit opdrachtgevers specifieke uitgangspunten meegegeven, zo moeten de m2 in exacte dezelfde verhouding verdeeld worden over wonen/bedrijfsmatig, bouwen, tuin (de roodkavel) en stadslandbouw. Deze uitgangspunten zijn sterk bepalend voor de grondprijzen. Naast deze verdeling is er voor de roodkavel tevens een Floor Area Ratio (FAR), het percentage van het bruto vloeroppervlakte bebouwing t.o.v. de bebouwbare oppervlakte van het kavel. Deze FAR is vastgesteld op 50% (bouwlagen is niet van belang enkel het BVO oppervlakte van de woning/bedrijfsruimte)

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/Maximaal	Standaardkavel wonen	Landbouwkavel	Landschapskavel
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%
Marge tot 100%		5%	5%	5.2%

NB: de marge tot 100% kan nimmer worden ingezet voor de Roodkavel en wordt in de berekeningen toegekend aan de Stadslandbouw.

4.2 Marktanalyse

Woningmarkt in Oosterwold

Oosterwold is een uniek gebied in Almere en Zeewolde waar bewoners zelf hun woning, bedrijf en openbare ruimte realiseren. Er zijn circa 5.000 woningen gepland binnen een projectgebied van ruim 12,7 miljoen m². De ontwikkeling is organisch en gefaseerd, met een sterke nadruk

op duurzaamheid, ecologie en zelfvoorziening. De woningbouw is grotendeels particulier en kleinschalig, wat leidt tot een gevarieerd aanbod en een relatief lage dichtheid.

De vraag naar woningen in Oosterwold is stabiel, gedreven door de wens naar meer ruimte, groen en autonomie. De aanbodzijde groeit gestaag, maar wordt beperkt door de complexiteit van zelfbouw en de verantwoordelijkheid voor infrastructuur. Hierdoor blijft de woningmarkt in Oosterwold enigszins krap, met een voorkeur voor pioniers en zelfbouwers.

Bedrijfsmatig Vastgoed in Oosterwold

Algemeen beeld

Oosterwold ontwikkelt zich niet alleen als woongebied, maar ook als een kleinschalig gemengd gebied waar wonen, werken en ondernemen op een organische manier samenkomen. Binnen de ruimtelijke opzet is ruimte gereserveerd voor diverse vormen van bedrijvigheid, mits deze passen binnen de principes van duurzaamheid, zelfvoorziening en kleinschaligheid. Het merendeel van de bedrijfsinitiatieven ontstaat vanuit particulier initiatief of kleine ondernemingen die zich vestigen bij hun woning of binnen een collectief erf.

Bedrijfsruimte

De markt voor bedrijfsruimte in Oosterwold is kleinschalig en sterk divers. Veel bedrijven combineren wonen en werken op één kavel, wat leidt tot hybride vormen van gebruik (zoals ateliers, werkplaatsen en kleine productiebedrijven). De vraag komt vooral van creatieve, ambachtelijke en duurzame ondernemers die waarde hechten aan ruimte, vrijheid en een natuurlijke omgeving. Het aanbod blijft beperkt, omdat er weinig traditioneel uitgeefbare bedrijfsperven zijn en veel panden maatwerkprojecten zijn. Hierdoor blijft de markt overzichtelijk, maar ook minder liquide. Grootchalige bedrijvigheid of logistiek past minder goed binnen de uitgangspunten van Oosterwold.

Kenmerken:

- Kleinschalige, maatwerk bedrijfsruimtes (tot ca. 500 m²)
- Combinatie van wonen en werken
- Hoge mate van zelfrealisatie en duurzaamheid
- Beperkte huurmarkt, voornamelijk koop of zelfbouw

Winkelruimte

Winkelvoorzieningen in Oosterwold bevinden zich nog in een beginfase. De wijk kent (nog) geen traditionele winkelstraten of centra; in plaats daarvan ontstaan lokale initiatieven zoals buurtwinkels, boerderijwinkels, markten en kleinschalige verkooppunten aan huis. De nadruk ligt op lokaal geproduceerde en duurzame producten, vaak direct gekoppeld aan stedelijke landbouw.

De vraag naar winkelruimte blijft beperkt en functioneel: bewoners zoeken vooral naar voorzieningen op korte afstand, terwijl grotere winkelbehoeften worden ingevuld in Almere Buiten of Almere Stad.

Kenmerken:

- Functionele, lokale retail (boerderijwinkels, ambachtelijke producten)
- Geen traditioneel winkelcentrum
- Kansen voor korte ketens en circulaire economie
- Beperkte commerciële druk, lage huurprijzen maar hoge zelfinvesteringskosten

Kantoren

De kantorenmarkt in Oosterwold is zeer kleinschalig en informeel. Er is geen sprake van kantorenparken; kantoorfuncties zijn meestal geïntegreerd in woon-werkkavels of kleinschalige co-workingconcepten. De vraag komt vooral van zelfstandigen, adviesbureaus en creatieve professionals die vanuit huis willen werken in een inspirerende en groene omgeving.

Door de nadruk op thuiswerken en flexibele werkvormen is de traditionele vraag naar kantoorruimte beperkt. Tegelijk biedt Oosterwold kansen voor innovatieve werkconcepten en duurzame hubs met gedeelde voorzieningen.

Kenmerken:

- Kleinschalige kantoorvoorzieningen, vaak aan huis
- Focus op ZZP'ers, creatieve en duurzame sectoren
- Kansen voor collectieve werkplekken of co-working
- Lage huur- en koopvolumes, maatwerkoplossingen

Horeca

De horecamarkt in Oosterwold ontwikkelt zich organisch, vaak als verlengstuk van de woon- of agrarische functie. Denk aan theetuinen, streekrestaurants, biologische cafés of evenementenhoreca gekoppeld aan stadslandbouw. De nadruk ligt op beleving, lokaal eten en duurzame bedrijfsvoering.

De vraag komt vooral van ondernemers met een conceptuele of recreatieve insteek, terwijl het aanbod nog beperkt is en grotendeels seizoensgebonden. Naarmate de wijk groeit, zal de behoefte aan vaste horecavoorzieningen toenemen, met name op plekken met hogere concentraties bewoners of bezoekers.

Kenmerken:

- Kleinschalige, conceptuele horecavormen
- Sterke koppeling aan streekproducten en beleving
- Groeiend potentieel door toename bewoners en recreanten
- Beperkte vergunningscapaciteit en infrastructuuruitdagingen

4.3 SWOT Analyse

STERKTEN	ZWAKTEN
Innovatief ontwikkelmodel / hoge burgerparticipatie • Uniek "maak-plaats"-concept: bewoners ontwerpen en realiseren zelf hun woning en daarmee buurt, wat zorgt voor betrokkenheid, sociale cohesie en maatwerkoplossingen.	Complexe en onvolledige infrastructuur • Basisvoorzieningen (wegen, energie) zijn vaak tijdelijk of zelf te regelen, wat hogere kosten en onzekerheid meebrengt. Afhankelijkheid van zelforganisatie • Succes hangt af van de kennis, inzet en middelen van bewoners; dit kan leiden tot ongelijk ontwikkeltempo en

Stadslandbouw als onderscheidend kenmerk - Minimaal 50% van de kavel voor voedselproductie versterkt duurzaamheid, bevordert lokale voedselzekerheid en creëert in potentie veel groen. Ruimte en flexibiliteit in ontwerp - Grote kavels en relatief weinig voorschriften geven ruimte voor diversiteit in architectuur en woonvormen, inclusief collectieve initiatieven en kleinschalige bedrijven. Schaal en ligging - Groot gebied met strategische ligging nabij Almere en de Randstad, wat kansen biedt voor bereikbaarheid, recreatie en markten.	kwaliteitsverschillen. Financierings- en marktrisico's - Onconventionele kavels en zelfbouw maken het lastiger om hypotheek en verzekeringen te krijgen, waardoor deelname niet voor iedereen haalbaar is. Fragmentatie van publieke ruimten en voorzieningen - Door organische ontwikkeling kan versnippering ontstaan, met ongelijkheid in de kwaliteit van voorzieningen en openbare ruimte. Geïsoleerde ligging - Beperkt openbaar vervoer - Relatief ver van het stadcentrum
KANSEN	BEDREIGINGEN
Proeftuin voor duurzame voedselketens en circulaire economie - Mogelijkheden om innovatieve stadslandbouw, korte ketens en voedselverwerking te ontwikkelen en als voorbeeldproject te dienen. Nieuwe modellen voor gemeenschapsontwikkeling - Coöperatieve energie, gedeelde waterzuivering en collectief onderhoud kunnen schaalvoordelen opleveren en als voorbeeld dienen voor andere steden. Kennis en onderzoek - Samenwerking met onderwijs en onderzoeksinstellingen kan bijdragen aan innovatie, kennisontwikkeling en internationale profilering. Toerisme en recreatie - Het groene en agrarische karakter kan bezoekers aantrekken en economische	Onzekerheid rond regelgeving en beleid - Veranderende regels en periodieke evaluaties kunnen voorwaarden of voortgang van initiatieven beïnvloeden. Klimaat- en bodemrisico's - Waterhuishouding, bodembeheer en klimaatadaptatie zijn cruciaal; verkeerd beheer kan landbouw en leefbaarheid bedreigen. Sociale exclusie - Door hoge eisen aan kennis, tijd en middelen bestaat het risico dat vooral kapitaalkrachtige pioniers profiteren, wat de diversiteit beperkt. Schaalbaarheid en reputatie - Problemen met infrastructuur of mislukte projecten kunnen de reputatie van Oosterwold schaden

kansen bieden via streekproducten, evenementen en recreatie.	en toekomstige investeringen belemmeren.
--	--

4.4 Courantheid verhuur en verkoop

Courantheid voor verhuur : nu matig, na schrappen zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeleid voldoende

Verhuur, de woningmarkt

De verhuurbaarheid van woningen in Oosterwold op dit moment beperkt door beleidsregels en de specifieke aard van het gebied. Verhuur is mogelijk, maar vooral in niches: tijdelijke verhuur, toeristische verhuur en nichehuurders die bewust kiezen voor duurzaamheid en ruimte. Voor grootschalige, reguliere verhuur of institutionele beleggers is Oosterwold nauwelijks aantrekkelijk. De kansen liggen eerder bij kleinschalige, particuliere verhuurinitiatieven en mogelijk toekomstige beleidsaanpassingen die de huurmarkt in Oosterwold meer toegankelijk zouden maken.

Als de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeleid in Oosterwold zou vervallen, verandert de analyse van de verhuurbaarheid van de woningen wezenlijk. De beperking die nu de verhuurmarkt klein houdt, zou verdwijnen, en daarmee worden woningen een stuk couranter en aantrekkelijker voor een bredere groep huurders en beleggers.

Zonder zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeleid ontstaat er een grotere flexibiliteit: eigenaren kunnen hun woning verhuren wanneer hun persoonlijke situatie verandert (bijvoorbeeld bij werk elders, scheiding of vertrek naar het buitenland) zonder juridische barrières. Dit verhoogt de liquiditeit van de markt en geeft meer zekerheid aan potentiële kopers, omdat ze weten dat verhuur altijd een uitwijkmogelijkheid is. Daarmee neemt de residuele waarde van de woningen toe: ze worden niet alleen interessant om in te wonen, maar mogelijk ook als beleggingsobject (afhankelijk van de huur-wetgeving en het lokale huurbeleid).

De doelgroep van huurders wordt breder. Naast de huidige niche van mensen die bewust kiezen voor duurzaamheid en stadslandbouw, komen ook expats, young professionals en gezinnen in beeld die graag in een groene, ruime omgeving wonen, maar niet zelf willen of kunnen bouwen. Vooral mensen die tijdelijk in de regio werken of studeren, maar geen lange termijncommitment willen aangaan, zouden sneller naar Oosterwold kijken als huurlocatie. Ook coöperatieve woonvormen en gedeelde huurconcepten worden realistischer zodra verhuur structureel is toegestaan.

De huurprijsstelling zou waarschijnlijk stijgen, juist omdat Oosterwold-woningen ruim en vaak duurzaam gebouwd zijn, met een unieke ligging in een groen woonlandschap. Het gebied zou dan eerder in het midden- tot hogere segment van de vrije sector vallen. Dat maakt de woningen minder toegankelijk voor de lage- en middeninkomens, maar vergroot hun aantrekkelijkheid bij hogere inkomens en expats. Tegelijk ontstaan er ook risico's. Grootschalige verhuur kan de sociale dynamiek veranderen: het oorspronkelijke idee van pionierende bewoners die zelf bouwen en bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied kan onder druk komen te staan als een groot deel van de bewoners huurders zijn die minder binding voelen. Ook kan dit leiden tot speculatie op de grond- en woningwaarde, waardoor prijzen stijgen en de oorspronkelijke insteek van betaalbaarheid en zelfvoorzienendheid verdwijnt.

Concluderend zou de courantheid van de verhuur van de woningen op de huurmarkt zonder zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeleid veel sterker worden: woningen zijn makkelijker verhandelbaar, de doelgroep van huurders wordt groter en beleggers krijgen interesse. Tegelijkertijd

komt daarmee de unieke sociale en duurzame identiteit van Oosterwold onder druk te staan, omdat de balans tussen pionieren en beleggen zou verschuiven. De woningen worden dus couranter in financiële zin, maar mogelijk minder onderscheidend in sociaal-maatschappelijke zin.

Verhuur de bedrijvenmarkt

De verhuurbaarheid en commerciële aantrekkelijkheid van bedrijfskavels in Oosterwold verschilt sterk van die van de woningen, maar wordt op vergelijkbare wijze beïnvloed door de experimentele opzet van het gebied.

Bedrijfskavels in Oosterwold zijn niet bedoeld voor traditionele, grootschalige bedrijventerreinen maar voor kleinschalig ondernemerschap dat past binnen het woon- en landbouwconcept. Dat betekent dat veel kavels gemengd gebruikt mogen worden: wonen, stadslandbouw en een kleinschalige bedrijfsfunctie kunnen gecombineerd worden op één perceel. Voor creatieve ondernemers, start-ups in de duurzame sector, zorginitiatieven of producenten van streekproducten is dit aantrekkelijk, omdat het hen de kans biedt om wonen en werken te combineren en direct in contact te staan met een lokale gemeenschap. Dit maakt de verhuurbaarheid van dergelijke kavels interessant binnen niches, vooral bij ondernemers die bewust zoeken naar een groene, experimentele en innovatieve omgeving.

De keerzijde is dat de functionele beperkingen de verhuurbaarheid beperken. Niet elk type bedrijf past in Oosterwold: zware industrie, logistiek op grote schaal of bedrijven die veel verkeer en overlast genereren zijn uitgesloten. Daarmee valt een groot deel van de reguliere vraag naar bedrijfsruimte in Almere en de regio buiten de doelgroep. Voor verhuurders betekent dit dat de markt klein is en gericht op specifieke sectoren, zoals duurzame landbouw, ambachtelijke productie, creatieve beroepen, kleinschalige horeca en recreatie in en met de natuur.

Daarnaast spelen de infrastructuur en voorzieningen een rol. Bedrijven zijn afhankelijk van de fasering van wegen, energie en water, die niet altijd op het niveau zijn van een regulier bedrijventerrein. Dit maakt vestiging risicovoller en minder interessant voor huurders die behoefte hebben aan zekerheid en bereikbaarheid. Voor ondernemers die juist waarde hechten aan pionieren en een experimentele context kan dit echter een pluspunt zijn: het imago van Oosterwold als "living lab" kan aantrekkelijk zijn voor innovatieve en duurzame bedrijven.

Qua prijsstelling is de verwachting dat de huurprijzen relatief laag moeten blijven om de beperkingen te compenseren. Bedrijven accepteren minder faciliteiten alleen als dit terug te zien is in lagere kosten of in ruil voor de unieke positionering en uitstraling van Oosterwold. Dat maakt verhuurbaarheid gevoelig voor conjunctuur: in tijden van economische voorspoed kan de experimentele waarde veel ondernemers aanspreken, terwijl in mindere tijden het gebrek aan zekerheid en voorzieningen sneller afschrikt.

Samenvattend is de verhuurbaarheid van bedrijfskavels in Oosterwold beperkt, maar kansrijk binnen niches. Het concept is aantrekkelijk voor ondernemers die duurzaamheid, innovatie en een experimentele werkomgeving belangrijk vinden en die het combineren van wonen, werken en landbouw als meerwaarde zien. Voor verhuurders betekent dit dat succes vooral ligt in het aantrekken van kleine, creatieve en duurzame bedrijven, niet in het bedienen van de reguliere bedrijfsruimte vraag. Grootschalige verhuur is daardoor nauwelijks realistisch, maar voor pionierende ondernemers en coöperatieve initiatieven kan Oosterwold juist een onderscheidende vestigingsplek bieden.

Courantheid voor verkoop : voldoende tot goed

Verkoop de Woningmarkt

De verkoopbaarheid van woningen in Oosterwold wordt bepaald door een bijzondere combinatie

van kansen en uitdagingen. Aan de ene kant heeft het gebied een sterke aantrekkingskracht door de ruimte, het groene karakter en de nadruk op duurzaamheid en zelfvoorzienend wonen. Voor kopers die bewust op zoek zijn naar grote kavels, de mogelijkheid om hun eigen woning te ontwerpen en een agrarische leefstijl na te streven, is Oosterwold uniek in Nederland. Ook de relatieve betaalbaarheid van grond, zeker in vergelijking met andere nieuwbouwlocaties in de Randstad, maakt het gebied aantrekkelijk en ondersteunt de uiteindelijke woningwaarde.

Tegelijkertijd zijn er duidelijke belemmeringen die de verkoopbaarheid beperken. Het ontwikkelmodel vraagt van kopers een grote mate van zelforganisatie: zij moeten vaak investeren in hun eigen infrastructuur, zoals tijdelijke oplossingen voor water, energie en wegen, voordat er sprake is van reguliere aansluitingen. Dit maakt het traject complexer en duurder, en kan leiden tot onzekerheid over planning en kosten. Voor veel hypotheekverstrekkers en verzekeraars zijn dit onconventionele situaties, waardoor financiering minder vanzelfsprekend is. Daarmee wordt de potentiële kopersgroep kleiner en verlegt de markt zich naar huishoudens die over voldoende middelen en doorzettingsvermogen beschikken.

Daarnaast beïnvloeden de regels de handelbaarheid. Zo geldt er een zelfbewoningsplicht, die betekent dat woningen niet zomaar doorverkocht of verhuurd mogen worden. Dit versterkt het idee dat Oosterwold een plek is voor mensen die echt willen investeren in langdurige vestiging, maar beperkt de flexibiliteit en liquiditeit van de woningmarkt. Voor beleggers en mensen die vooral op zoek zijn naar een korte-termijnoplossing, maakt dit de locatie minder aantrekkelijk. Ook de reputatie speelt een rol. Het gebied krijgt regelmatig aandacht als innovatief en baanbrekend, maar ook als complex en veeleisend. Deze beeldvorming kan potentiële kopers afschrikken die op zoek zijn naar zekerheid en gemak. Het aanbieden van kleinere kavels en collectieve woonvormen vergroot de toegankelijkheid en trekt nieuwe doelgroepen aan, maar vertrouwen in de verkoopbaarheid groeit pas echt wanneer er voldoende geslaagde voorbeelden zichtbaar zijn en basisvoorzieningen beter zijn geregeld.

Samengevat zijn de woningen in Oosterwold vooral goed verkoopbaar binnen een niche: pioniers die bewust kiezen voor zelfbouw, duurzaamheid en ruimte. Voor de bredere markt blijft de aantrekkelijkheid beperkt door financieringsdrempels, infrastructuurvraagstukken en regelgeving die flexibiliteit inperkt. De verkoopbaarheid kan worden versterkt door heldere financieringsoplossingen, het ontwikkelen van kleinere en betaalbare kavels, het collectief organiseren van voorzieningen en het actief uitdragen van succesverhalen. Daarmee kan Oosterwold zich ontwikkelen van een nichemarkt naar een volwaardiger en beter doorverkoopbare woonlocatie.

Verkoop de Bedrijvenmarkt

De verkoopbaarheid van bedrijfskavels in Oosterwold kent een eigen dynamiek die nauw samenhangt met de bijzondere uitgangspunten van het gebied. In tegenstelling tot reguliere bedrijventerreinen, waar de waarde vooral wordt bepaald door bereikbaarheid, voorzieningen en schaalgrootte, draait het in Oosterwold vooral om de unieke positionering: kleinschaligheid, duurzaamheid en de mogelijkheid om wonen, werken en landbouw te combineren.

Dit maakt de kavels aantrekkelijk voor een specifieke groep kopers: ondernemers die zich profileren met duurzaamheid, ambacht, zorg, horeca of creatieve activiteiten en die waarde hechten aan een groene en experimentele omgeving. Voor hen is de aankoop van een kavel meer dan een zakelijke beslissing: het is een strategische keuze om zich te vestigen in een innovatief woon-werkgebied dat bekendstaat als proeftuin. Ook voor maatschappelijke initiatieven, zoals zorgboerderijen, educatieve projecten of voedselcoöperaties, kan de aankoop van een bedrijfsperceel aantrekkelijk zijn.

De verkoopbaarheid richting een bredere markt is echter beperkt. Bedrijfskavels in Oosterwold zijn

niet geschikt voor zware industrie, logistiek of bedrijven met grote verkeers- en milieubelasting. De infrastructuur en nutsvoorzieningen zijn bovendien minder ver ontwikkeld dan op reguliere bedrijventerreinen, waardoor kopers moeten investeren in tijdelijke of alternatieve oplossingen. Dit verhoogt de drempel en beperkt de interesse vanuit bedrijven die zekerheid en efficiency belangrijk vinden.

Een bijkomend punt is dat de waardevorming van bedrijfskavels minder voorspelbaar is dan elders. De waarde is sterk afhankelijk van de ontwikkelfase van het gebied, de mate waarin omliggende voorzieningen gerealiseerd zijn en de zichtbaarheid van succesvolle ondernemersinitiatieven. In een vroeg stadium is de doelgroep dus kleiner en de verkoopbaarheid lager, terwijl op langere termijn — wanneer meer voorzieningen en infrastructuur aanwezig zijn — de aantrekkelijkheid en daarmee de verkoopkansen kunnen toenemen.

Ook het imago van Oosterwold speelt mee. Enerzijds vergroot het label “experimenteel en duurzaam gebied” de waarde voor innovatieve ondernemers, anderzijds kan de reputatie van complexiteit en pionieren juist remmend werken op de verkoopbaarheid. Kopers moeten bereid zijn risico’s te accepteren en actief bij te dragen aan de ontwikkeling van hun omgeving.

Samengevat zijn bedrijfskavels in Oosterwold goed verkoopbaar binnen niches, met name aan ondernemers en organisaties die duurzaamheid, stadslandbouw, zorg, educatie of creatieve bedrijvigheid hoog in het vaandel hebben. Voor de reguliere markt is de verkoopbaarheid beperkt, door infrastructuur, regelgeving en het ontbreken van schaal. De waardeontwikkeling en liquiditeit hangen sterk samen met de verdere uitbouw van het gebied en de zichtbaarheid van geslaagde voorbeeldprojecten. Voor verkopers ligt de sleutel in het duidelijk positioneren van Oosterwold als een plek voor pioniers en innovatieve ondernemers, en minder als alternatief voor een traditioneel bedrijventerrein.

5. Waardering per kaveltipe

De koper van een bouwkaavel heeft de verplichting om de kavel te gebruiken en te bebouwen binnen de kaders van het omgevingsplan. Hierin staat dat er per bouwkaavel een bepaalde verhouding moet bestaan tussen bebouwing, verharding, groen, water en stadslandbouw, afhankelijk van de 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 omgevingsplan vastgelegde gebruiksmogelijkheden en via de omgevingsvergunning vergunde kavelsamenstelling, wordt aangemerkt als strijdig gebruik. Het is verboden een in een omgevingsvergunning vastgelegde kavelsamenstelling zonder vergunning te wijzigen.

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

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/Maximaal	Standaardkavel wonen	Landbouwkaavel	Landschapskavel
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%
Marge tot 100%		5%	5%	5.2%

NB: de marge tot 100% kan nimmer worden ingezet voor de Roodkavel en wordt in de berekeningen toegekend aan de Stadslandbouw.

Om tot een grondwaardeberekening te komen voor de verschillende kavelfuncties zijn er in de waardering kaveltypen gehanteerd van verschillende woningtypen en werklocaties. Deze kaveltypen zijn een weerspiegeling van de kavelinvullingen die in Oostervold mogelijk zijn op basis van het vigerende omgevingsplan. 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.

5.1 Toelichting gebruikte getalen in de vastgoedexploitatie (VEX)

VON prijzen

De VON-prijzen zijn vastgesteld op basis van de comparatieve methode; voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de betreffende kaveltypen.

Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn opgebouwd uit directe en indirecte bouwkosten. De directe bouwkosten zijn ingeschat op basis van referenties uit het Bouwkostenkompas en getoetst door bouwkostendeskundige IGG. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt het kostenniveau 'basis'. De indirecte bouwkosten, waaronder bijkomende en algemene kosten, zijn door IGG bepaald aan de hand van het type ontwikkeling (prefab, projectmatig of onder architectuur) en het type initiatiefnemer (ontwikkelaar of particulier).

Bouwrente versus hypotheekrentekosten

Bij de berekening van bouwrente maken wij onderscheid tussen woningen die door een

ontwikkelaar worden gerealiseerd en woningen die door particuliere kopers worden gebouwd voor eigen gebruik.

Voor particuliere kopers gaan wij uit van de netto hypotheekrente als grondslag voor de bouwrente. Deze rente sluit aan bij de feitelijke financieringslast van de koper, omdat de betaalde hypotheekrente in veel gevallen fiscaal aftrekbaar is. De bouwrente voor particulieren wordt daarom berekend op basis van de netto rente — dat wil zeggen de hypotheekrente verminderd met het effect van de hypotheekrenteaftrek — en toegerekend naar rato van de Loan-to-Value (LTV) over de bouwkosten en grondkosten.

Voor bouwtypen die door een ontwikkelaar worden gerealiseerd, en waarvoor sprake is van projectfinanciering, hanteren wij een commerciële bouwrente. Deze rente is gebaseerd op de EURIBOR 10-jaarsrente, omdat dit aansluit bij de marktconforme financieringsvoorwaarden voor dergelijke ontwikkelprojecten. Deze systematiek geldt uitsluitend voor de MGW-typen (MGW betaalbaar en MGW vrije sector).

Winst en risico

De winst en het risico die ontwikkelaars normaliter in hun begroting opnemen, zijn geschat op 6% van de VON-opbrengsten van de woningen. Voor particuliere opdrachtgevers hanteren wij in plaats daarvan een post 'onvoorzien', die is opgenomen onder de bijkomende kosten. Daarnaast wordt voor particuliere bouwers kostprijsverhogende btw over de bouwkosten gerekend, aangezien zij deze niet kunnen doorberekenen of aftrekken. Voor het MGW vrije sector-type, dat naar verwachting door een ontwikkelaar wordt gerealiseerd, wordt daarentegen geen kostprijsverhogende btw meegenomen.

Bouw- en woonrijp maken

Tot slot zijn ook de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavels opgenomen. Deze zijn gebaseerd op referenties uit het Bouwkostenkompas voor de aanleg van water, verharding en groen. Voor het algemeen bouwrijp maken wordt uitgegaan van een gemiddelde post van €35 per m² kavel voor woningbouw en €20 per m² kavel voor bedrijfsmatige ontwikkelingen. Voor stadslandbouwprojecten worden de ontwikkelkosten geschat op €10 per m² kavel.

BTW

Voor de berekeningen van de Standaardkavel Wonen hanteren wij een alles-inclusief-BTW-benadering. In Oosterwold is het uitgangspunt dat particuliere initiatiefnemers zorgen voor een organische gebiedsontwikkeling. Aangezien particulieren, in tegenstelling tot bedrijven, de betaalde btw niet kunnen verrekenen, nemen wij de btw-kosten volledig mee in de berekening van het bouw- en woonrijp maken en de stichtingskosten. De VON-prijs wordt hierdoor niet verminderd met btw. Deze systematiek beïnvloedt de uiteindelijke grondprijzen niet, maar geeft wel een andere benadering weer in de wijze van calculeren (inclusief of exclusief btw).

De levering van gronden in Oosterwold valt onder een bijzondere fiscale regeling, namelijk artikel 17 lid 4 van de Toelichting Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968. Historisch gezien zijn de poldergronden bij vervaardiging reeds belast met btw en omzetbelasting, waardoor cumulatie van btw en/of omzetbelasting wordt voorkomen door toepassing van een 0%-btw-tarief bij levering. Voor bouwterreinen geldt echter een verplichte btw-belaste levering, waardoor de gronden met een 0% btw-tarief worden geleverd.

5.2 Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024))

Definitie: Compacte appartement met een woonoppervlak tussen de 50-70m² (in de VEX is uitgegaan van 65m² GBO) en privé buitenruimte (kan ook op verdieping), berging op begane grond. Te verwachten is dat de opgave voor de stadslandbouw gezamenlijk wordt opgelost.

Verder is er enige spanning tussen de betaalbaarheid en de Spelregels. Dit omdat voor dit type meergezinswoningen in combinatie met de eisen vanuit Spelregels (oppervlakte stadslandbouw) ongebruikelijk is en minder marktconform om ze enerzijds betaalbaar te houden en anderzijds ze te voorzien van een groot perceeloppervlak ten behoeve van stadslandbouw, wat juist de betaalbaarheid onder druk zet. Tevens is het niet realistisch om ervanuit te gaan dat een zelfbouwer een eigen appartement bouwt in een gezamenlijk complex, er zijn slechts enkele voorbeelden zoals de wooncorporatie. Derhalve wordt aangenomen in de berekening dat dit type woning projectmatig wordt ontwikkeld door een professionele partij.

Referenties opbrengsten

De referenties in de directe omgeving zijn zeer beperkt, slechts 1 project verkocht is Friedrich Schillerhof Almere (2020). Dit project bestaat uit een deel betaalbare appartementen op een boerenbedrijf, hiermee is de combinatie tussen wonen in een appartement en de kavel vereisten opgelost. Deze appartementen hebben een verkoopprijs tussen de €292.000 en € 400.000 kosten koper, prijs per m² tussen de €5.030 en €5.309 kosten koper (prijspeil 2023-2024). Andere projecten in de omgeving zijn er niet, dit laat zien dat het aanbieden van deze appartementen inclusief het grote perceeloppervlak een niche marktproduct is.

Wanneer wij referenties erbij halen met een grotere straal (10KM) zien wij dat de appartementen vooral sterk stedelijk gelegen zijn in Almere (Marktgracht, de Loods en Schutterstraat) of Huizen (Ember en Huizermaatweg). De oppervlakte liggen tussen de 31m² en 50m², de prijs per m² tussen de € 5.390-€6.444 (prijspeil 2024-2025). Tevens hebben deze appartementen geen groot perceel en enkel een berging op de begane grond.

Voor de opbrengst waardering van dit kaveltype bepaald taxateur dat een waarde van €5.200 per m² kosten koper en €5.400 VON passend is.

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van €90.000 (afgerond) per appartement.

Wonen	
Afnemer grond Grondopbrengsten	Ontwikkelaar MGW betaalbare koop
Programma	MGW
Kavel	667
BVO	83
Vormfactor	78%
GO	65
Prijs VON/m2 GO	€ 5.400
Prijs VON per eenheid	€ 351.000
Prijs VON per eenheid ex btw 21%	€ 290.083
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 351.000
Kavel stadslandbouw	333
Waarde stadslandbouw /m2	€ 5
Grondwaarde	€ 1.667
Grondwaarde (incl BTW)	€ 2.017

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.775
Totaal per eenheid	147.917
Bijk.k. over bouwkosten	20,5%
	30.382
Subtotaal bouw + bijk.k.	178.299
W&R over verkoopwaarde 6,00%	6%
	€ 10.698
Bouwperiode	24
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	5,0%
Voorverkooppercentage	70,0%
Rentekosten over bouwkosten	€ 2.674
BTW kosten 21%	€ 39.689
Totaal Stiko	€ 231.360
Subtotaal grondwaarde	€ 121.656

Geschatte grondwaarde	€ 121.656
Periode aanschaf grond	30
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	6,3%
Rentekosten over grondaankoop	€ 7.650
Totaal residuele grondwaarde	€ 114.006
Grondquote	35%

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	667
Residuele grondwaarde VEX	€ 114.006
Kosten BWRM	€ 23.200
Residuele grondwaarde VON	€ 90.806
Kavelprijs / m2	residueel rekenen(**)

(**) aanneme van 3 bouwlagen i.r.t. BWRM-kosten. Kavelprijs vast te stellen o.b.v. aantal appartementen

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.3 Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024).

Definitie: Compacte woning met een woonoppervlak tussen de 50-70m² GBO(in de VEX is uitgegaan van 55m² GBO. Een tuin van 90m².

Ook hier is er een spanning tussen de eisen vanuit de Spelregels en de betaalbaarheid. Dit omdat voor dit type eengezinswoningen in combinatie met de eisen vanuit Spelregels ongebruikelijk is en minder marktconform om ze enerzijds betaalbaar te houden en anderzijds ze te voorzien van een groot perceeloppervlak ten behoeve van stadslandbouw, wat juist de betaalbaarheid onder druk zet. Tevens is de marktwaarde van dit type woning al snel boven de betaalbaarheidsgrens.

De marktproducten voor een betaalbare eengezinswoningen zijn veelal seriematige bouw (ook te zien in de directe omgeving van Oosterwold). Het is minder aannemelijk dat een particulier zelf een betaalbare koopwoning zal ontwikkelen. Opties die er zouden kunnen zijn is CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Referentie opbrengsten tot €405.000 k.k.

De referenties in de directe omgeving bestaan uit woningen die recent seriematig gebouwd zijn door professionele partijen. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlak tussen de 37m² en 88m². De prijzen per m² variëren tussen de € 4.450 en € 7.900 kosten koper. Waarbij de bovengrens voornamelijk wordt bepaald door tiny houses welke slechts een woonoppervlak hebben van 45m² en een vrijstaande ligging hebben.

Bij de rijwoningen is er om aan de Spelregels kavelnormen te voldoen is er vaak een gezamenlijke vorm van stadslandbouw opgezet en blijven de bewoners gemeenschappelijk eigenaar van de openbare ruimte zoals het groen, de stadslandbouw, wegen en de ondergrond.

Voor de waardering van dit kaveltype wordt aangenomen in de berekening dat dit type woning projectmatig wordt ontwikkeld door een professionele partij. Voor dit type projectmatige bouw bepaald taxateur dat een waarde van €5.800 per m² Vrij op Naam passend is.

Voor de waardering van dit kaveltype (vrijstaand, tiny houses individueel opdrachtgeverschap) individuele bouw bepaald taxateur dat een opbrengst waarde van €7.500 per m² Vrij op Naam passend is.

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van €220 per m² voor de projectmatige rijwoningen en € 310 voor de vrijstaande (Tiny house) woning.

Afnemer grond Grondopbrengsten	Wonen	
	Ontwikkelaar	particulier
	EGW betaalbare koop (rij)	EGW betaalbare koop (vrijstaand)
Programma	EGW	EGW
Kavel	506	512
BVO	63	64
Vormfactor	87%	86%
GO	55	55
Prijs VON/m2 GO	€ 5.800	€ 7.300
Prijs VON per eenheid	€ 319.000	€ 401.500
Prijs VON per eenheid ex btw 21%	€ 263.636	€ 331.818
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 319.000	€ 401.500
Kavel stadslandbouw	253	256
Waarde stadslandbouw /m2	€ 5	€ 5
Grondwaarde	€ 1.264	€ 1.279
Grondwaarde (incl BTW)	€ 1.530	€ 1.548

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.730	€ 2.085
Totaal per eenheid	109.368	133.343
Bijk.k. over bouwkosten	20,5%	27%
	22.464	36.228
Subtotaal bouw + bijk.k.	131.832	169.571
W&R over verkoopwaarde 6,00%	6%	0%
	€ 7.910	€ -
Bouwperiode	12	12
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%	1,0%
Voorverkooppercentage	70,0%	
Rentekosten over bouwkosten	€ 977	€ 1.687
BTW kosten 21%	€ 29.346	€ 35.610
Totaal Stiko	€ 170.064	€ 206.869
Subtotaal grondwaarde	€ 150.466	€ 196.179

Geschatte grondwaarde	€ 150.466	€ 196.179
Periode aanschaf grond	18	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%	1,5%
Rentekosten over grondaankoop	€ 5.608	€ 2.935
Totaal residuele grondwaarde	€ 144.858	€ 193.244
Grondquote	47%	49%

Kavel prijzen		
Kavelgrootte	506	512
Residuele grondwaarde VEX	€ 144.858	€ 193.244
Kosten BWRM	€ 33.825	€ 34.219
Residuele grondwaarde VON	€ 111.032	€ 159.025
Kavelprijs / m2	€ 220	€ 311

(**) aanname van 3 bouwlagen i.r.t. BWRM-kosten. Kavelprijs vast te stellen o.b.v. aantal appartementen

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.4 Meergezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)

De meergezinswoningen vrije sector worden gedefinieerd als een appartement met een oppervlak van circa 70 m² tot 120 m² GBO (in de VEX is uitgegaan van 80m² GBO. In de berekening is ervanuit gegaan dat het appartementengebouw 3 laags is en de BWRM-kosten hierop berekend zijn. Als voorbeeld, de verharding (weg naar het appartementengebouw) wordt gedeeld door het aantal appartementen. De daadwerkelijke kavelprijs dient dan ook vat gesteld te worden op basis van het aantal te bouwen appartementen.

Om dat het niet realistisch is dat een particulier een eigen appartement bouwt in een appartementencomplex is de aannahme gedaan dat dit type door een professionele partij als geheel complex wordt gebouwd.

Hierbij worden de onderstaande aannames gedaan:

- 1) Er wordt aangesloten bij de eisen ten behoeve van de kavel verdeling vanuit de Spelregels
- 2) De eigenaren hebben naast privé buitenruimte een gezamenlijke tuin zodat het perceel aan de stadslandbouweis voldoet
- 3) Het beheer van deze gezamenlijke tuin ligt bij de VVE

Andere woonvormen dan een 'regulier' appartement waarbij er wel sprake is van een gezamenlijkheid zouden kunnen zijn:

Een **meergeneratiewoning** is een woonvorm waarbij twee of meer generaties uit één familie – bijvoorbeeld grootouders, ouders en (volwassen) kinderen – samenwonen binnen één woning of op één erf. Het gaat vaak om een combinatie van gezamenlijke voorzieningen (zoals keuken, tuin of entree) en aparte woonruimtes, zodat iedere generatie een eigen plek en privacy heeft, maar er toch nabijheid en zorg voor elkaar mogelijk is.

In Nederland komt dit op verschillende manieren voor:

- Aangebouwde woningen of kangoeroewoningen: hierbij woont bijvoorbeeld een ouder echtpaar in een zelfstandige aanbouw of benedenverdieping, terwijl hun kinderen met gezin in het hoofdedeelte wonen.
- Gedeelde boerderijen: op het platteland worden boerderijen vaak opgesplitst in meerdere wooneenheden, zodat ouders en kinderen ieder een deel van het pand gebruiken.
- Dubbele kavels of nieuwbouwprojecten: sommige gemeenten en woningcorporaties bieden kavels of woningen aan die speciaal zijn ontworpen voor meergeneratiewoningen, zoals in Almere of bij collectieve woonprojecten in steden.

Het idee sluit aan bij maatschappelijke trends zoals mantelzorg, waarbij familieleden voor elkaar zorgen, en het groeiende woningtekort. Meergeneratiewoningen kunnen zo zowel sociale verbondenheid als praktische voordelen (kosten delen, zorg nabij) bieden.

Co-housing (in het Nederlands vaak *centraal wonen* of *wooncoöperatie* genoemd) is een woonvorm waarbij meerdere huishoudens ieder een eigen zelfstandige woning hebben (met keuken, badkamer, slaapkamer), maar daarnaast ook ruimtes en voorzieningen delen, zoals een gezamenlijke tuin, woonkamer, logeerkamer of wasruimte.

Kenmerken van co-housing:

- Eigen woning + gedeelde ruimtes: privacy én gemeenschappelijkheid.
- Actieve gemeenschap: bewoners kiezen bewust voor samenleven, vaak met gezamenlijke activiteiten of overlegstructuren.
- Eigendomsvorm: geregeld via een VvE, stichting of coöperatie. Soms kopen bewoners een aandeel of huren via een corporatie.
- Doelgroepen: kan heel breed zijn – jongeren, gezinnen, senioren – of juist gemengd, met nadruk op sociale verbondenheid en wederzijdse steun.

Exploitanten Stichting Knarrenhof Nederland, Woonzorg Nederland

Referenties

In de directe omgeving zijn inmiddels meerdere projecten gerealiseerd, zoals in het gebied Nobelhorst Oost, een bungalow project in Almere Hout en het project Bosveld II wat tevens een bungalow project is. De prijzen van de appartementen in deze projecten liggen in de bandbreedte tussen de €4.800 en €5.850 vrij op naam.

Voor de waardering van dit kaveltype projectmatige bouw bepaald taxateur dat een opbrengst waarde van €5.800 per m2 Vrij op Naam passend is.

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van €105.000 per appartement.

Wonen	
Afnemer grond Grondopbrengsten	Ontwikkelaar MGW vrije sector
Programma	MGW
Kavel	853
BVO	107
Vormfactor	75%
GO	80
Prijs VON/m2 GO	€ 5.800
Prijs VON per eenheid	€ 464.000
Prijs VON per eenheid ex btw 21%	€ 383.471
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 464.000
Kavel stadslandbouw	427
Waarde stadslandbouw /m2	€ 5
Grondwaarde	€ 2.133
Grondwaarde (incl BTW)	€ 2.581

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.942
Totaal per eenheid	207.147
Bijk.k. over bouwkosten	21%
	42.548
Subtotaal bouw + bijk.k.	249.695
W&R over verkoopwaarde 6,00%	6%
	€ 14.982
Bouwperiode	24
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	5,0%
Voorverkooppercentage	70,0%
Rentekosten over bouwkosten	€ 3.745
BTW kosten 21%	€ 55.582
Totaal Stiko	€ 324.004
Subtotaal grondwaarde	€ 142.578

Geschatte grondwaarde	€ 142.578
Periode aanschaf grond	30
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	6,3%
Rentekosten over grondaankoop	€ 8.966
Totaal residuele grondwaarde	€ 133.612
Grondquote	31%

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	853
Residuele grondwaarde VEX	€ 133.612
Kosten BWRM	€ 29.695
Residuele grondwaarde VON	€ 103.916
Kavelprijs / m2	residueel rekenen(**)

(**) aanneme van 3 bouwlagen i.r.t. BWRM-kosten. Kavelprijs vast te stellen o.b.v. aantal appartementen

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.5 Eengezinswoning vrije sector (vanaf € 405.000)

De eengezinswoningen vrije sector worden gedefinieerd uit een woning met een oppervlak tussen de 85 - 160 m² GBO (in de VEX is uitgegaan van 140m² GBO). Gestart is met een differentiatie in woningtypes, middensegment/hoog segment/Topsegment. Per differentiatie is op basis van referenties en de residuele berekeningsmethode een grondwaarde bepaald. Deze grondwaardes van de verschillende differentiaties is uiteindelijk samen genomen om tot 1 kavelprijs per m² te komen voor de eengezinswoningen vrije sector woning.

Referentie opbrengsten

Middensegment >€405.000 en < €650.000

Dit betreffen voornamelijk projectmatig gebouwde eengezinswoningen (de Jol, De Boeier, de Schouw), rijtjeswoningen en wat ruimere woningen in het project de Knikker. Bij de Jol, De Boeier, de Schouw is een vorm van gezamenlijke stadslandbouw en hebben de woningen een reguliere achtertuin. De prijzen per m² liggen in de bandbreedte tussen de €4.400 en € 5.350 vrij op naam.

In het hoge segment > €650.000 en < €1.000.000

In Oosterwold is het project De Groene Eem ontwikkeld, hier zijn projectmatig vrijstaande villa's gebouwd gedeeltelijk met een gezamenlijk groen landschap en gezamenlijke stadslandbouw. De prijzen per m² liggen in de bandbreedte tussen de €4.400 en € 6.500 vrij op naam.

In Almere in de wijk Nobelhorst is tevens een nieuwbouwproject gerealiseerd. Deze woningen hebben geen verplicht kaveloppervlak of gezamenlijke stadslandbouw. De perceel grootte liggen rond de 800m². De prijzen per m² liggen in de bandbreedte tussen de €3.900 en €6.850 vrij op naam

Topsegment > 1.000.000

In dit segment zijn een aantal woningen beschikbaar die eerder vanuit de zelfbouwgedachte van Oosterwold zijn gebouwd. De prijzen van deze woningen variëren tussen de €5.000 en € 6.950 per m² kosten koper.

Voor de waardering van dit kaveltypen bepaald taxateur dat een opbrengstwaarde voor het:

- Middensegment van € 5.800 per m² Vrij op Naam passend is.
- Hoge segment van € 6.300 per m² Vrij op Naam passend is.
- Top segment van € 6.800 per m² Vrij op Naam passend is.

		Wonen		
Afnemer grond Grondopbrengsten		particulier	particulier	particulier
		EGW koop vrije sector (405k - 650k))	EGW koop vrije sector (650k - 1mln)	EGW koop vrije sector (1mln. +)
Programma		EGW	EGW	EGW
Kavel		828	1.474	1.506
BVO		103	184	188
Vormfactor		87%	76%	85%
GO		90	140	160
Prijs VON/m2 GO		€ 5.200	€ 6.300	€ 6.800
Prijs VON per eenheid		€ 468.000	€ 882.000	€ 1.088.000
Prijs VON per eenheid ex btw		21% € 386.777	€ 728.926	€ 899.174
Verkoopwaarde per eenheid (ind. BTW)		€ 468.000	€ 882.000	€ 1.088.000
Kavel stadslandbouw		414	737	753
Waarde stadslandbouw /m2		€ 5	€ 5	€ 5
Grondwaarde		€ 2.069	€ 3.684	€ 3.765
Grondwaarde (ind BTW)		€ 2.503	€ 4.458	€ 4.555
Bouwkosten/m2 BVO		€ 1.534	€ 1.590	€ 2.328
Totaal per eenheid		158.690	292.895	438.212
Bijk.k. over bouwkosten		20,6%	20,6%	26%
		32.734	60.417	115.905
Subtotaal bouw + bijk.k.		191.423	353.312	554.116
N&R over verkoopwaarde		6,00%	0%	0%
		€ -	€ -	€ -
Bouwperiode		12	12	12
Loe te passen bouwrente in VEX (*)		1,0%	1,0%	1,0%
Voerkooppercentage				
Rentekosten over bouwkosten		€ 1.905	€ 3.516	€ 5.514
BTW kosten		21% € 40.199	€ 74.195	€ 116.364
Totaal Stiko		€ 233.527	€ 431.023	€ 675.995
Subtotaal grondwaarde		€ 236.976	€ 455.435	€ 416.561
Geschatte grondwaarde		€ 236.976	€ 455.435	€ 416.561
Periode aanschaf grond		18	18	18
Loe te passen bouwrente in VEX (*)		1,5%	1,5%	1,5%
Rentekosten over grondaankoop		€ 3.546	€ 6.815	€ 6.233
Totaal residuele grondwaarde		€ 233.430	€ 448.620	€ 410.328
Grondquote		51%	52%	38%
Kavel prijzen				
Kavelgrootte		828	1.474	1.506
Residuele grondwaarde VEX		€ 233.430	€ 448.620	€ 410.328
Kosten BWRM		€ 55.351	€ 98.563	€ 100.716
Residuele grondwaarde VON		€ 178.080	€ 350.058	€ 309.612
Kavelprijs / m2		€ 215	€ 238	€ 206

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

Na bepaling van de afzonderlijke grondwaardes per segment is een gewogen benadering toegepast om te komen tot één representatieve kavelprijs per m² voor de categorie eengezinswoningen vrije sector. Bij de bepaling van de grondwaarde is ervoor gekozen om de prijs af te leiden van het hoge segment (€6.300 per m² VON). Deze keuze is gebaseerd op zowel markttechnische als ruimtelijke overwegingen:

1. Sterke vraag en goede afzetbaarheid in het hoge segment

De huidige marktvraag in Oosterwold en Almere richt zich met name op woningen in het hogere middensegment en het lagere hoge segment. Projecten zoals *De Groene Eem* tonen aan dat dit segment goed aansluit bij de wensen van een brede doelgroep die zoekt naar ruime, duurzame en kwalitatieve woningen, maar niet direct in het exclusieve topsegment wil of kan kopen. De hoge mate van verkoopbaarheid en beperkte doorlooptijd binnen dit segment zorgen voor een realistische en stabiele opbrengstverwachting.

2. Betaalbaarheid voor een brede doelgroep

Hoewel het topsegment (> €1.000.000) hogere opbrengstwaarden laat zien, is dat segment beperkt in omvang en doelgroep. Het hoge segment biedt daarentegen nog steeds een hoge kwaliteit en ruimtelijke opzet, maar blijft betaalbaar voor een bredere groep huishoudens (bijvoorbeeld tweeverdieners met bovengemiddeld inkomen). Daarmee wordt de marktpotentie aanzienlijk groter en de risico's voor de ontwikkelaar of gemeente lager.

3. Beperkte nieuwbouwbehoefte in het topsegment

In Oosterwold is in eerdere fasen al veel ontwikkeld in het topsegment, voornamelijk via zelfbouwprojecten. Een deel van deze woningen komt inmiddels weer te koop op de bestaande woningmarkt. Dit wijst op een mogelijke verzadiging in het topsegment.

4. Evenwicht tussen opbrengst en risico

Door de grondprijs te baseren op het hoge segment wordt een evenwicht gevonden tussen maximale opbrengst en verkooprisico. Het topsegment kent een kleiner koperspubliek en hogere prijselasticiteit, terwijl het hoge segment meer continuïteit en zekerheid biedt in de afzet.

Onderstaand het gewogen gemiddelde :

Kavelprijs / m ²	€	215 €	237 €	205
Ingeschat % volume		25%	50%	25%
Gewogen gemiddelde	€	223,45		

VON prijs / m ²	€	5.200 €	6.300 €	6.800
Ingeschat % volume		25%	50%	25%
Gewogen gemiddelde	€	6.150,00		

Zoals vanuit bovenstaand is omschreven en toegelicht wordt de uiteindelijk grondprijs per m²: €225,-- ex btw.

5.6 Kavel bestemd als bedrijventerrein en kantoren

Bedrijven en kantoren mogen zich alleen vestigen in de zogeheten hinderzones, waar wonen niet is toegestaan. Wonen en werken combineren is momenteel nog niet mogelijk en bedrijfswoningen zijn niet meer toegestaan.

Elk bedrijf c.q. kantoor dat zich wil vestigen moet net als de woningkavel minimaal 50% van zijn kavel

gebruiken voor stadslandbouw gericht op voedselproductie. Dit geldt vanaf 2024 als harde eis en moet vooraf worden uitgewerkt in een Plan van Aanpak, bijvoorbeeld via samenwerking met andere ondernemingen die willen bouwen in Oosterwold of met lokale stadsboeren.

Bedrijven en kantoren kunnen zich inschrijven zodra een locatie beschikbaar komt, waarbij ze een volledig inschrijfformulier, een KvK-uittreksel en een goedgekeurd stadslandbouwplan moeten aanleveren. Pas daarna volgt toetsing van de businesscase en het kiezen van een kavel, meestal via loting.

Rekenmethode zowel Residuele methode als de Comparatieve methode

Voor de bepaling van de marktwaarde van bedrijfskavels laten wij twee berekeningen zien: de Residuele methode en de Comparatieve methode. Wij kiezen echter uiteindelijk om de waarde volgens de residuele grondwaardemethode te gebruiken als marktwaarde van dit type kavel. Dit omdat voor deze kavels – bestemd voor winkels, horeca of kantoorruimte – de bandbreedte van de comparatieve methode (referentieprijzen) te groot is en de resultaten daardoor minder betrouwbaar zijn. Een methode die de waarde systematisch afleidt uit opbrengsten en kosten biedt in dit geval een beter onderbouwde en meer consistente waardering.

Hoewel de comparatieve methode in de vastgoedpraktijk vaak wordt beschouwd als de meest marktconforme waarderingsmethode (Van der Krabben & Jacobs, 2019), kent deze aanpak in gebieden met beperkte of uiteenlopende transactiedata aanzienlijke beperkingen. De methode baseert zich immers op gerealiseerde verkopen van vergelijkbare objecten, maar in ontwikkellocaties zoals Oosterwold zijn dergelijke transacties schaars en sterk variabel. Hierdoor ontstaat een brede bandbreedte in prijzen, waardoor de vergelijkbaarheid en betrouwbaarheid van de uitkomsten afnemen.

De residuele grondwaardemethode daarentegen vertrekt vanuit de verwachte opbrengstwaarde van de opstal minus de ontwikkelingskosten, en biedt daarmee een meer analytische en transparante benadering. Deze methode maakt het mogelijk om rekening te houden met toekomstige programmering, bouwkosten, rendementseisen en marktdynamiek, waardoor een onderbouwde inschatting van de grondwaarde ontstaat, ook in een context waar de markt zich nog ontwikkelt.

In gebieden als Oosterwold, waar prijsstructuren nog niet stabiel zijn en referentietransacties schaars, biedt de residuele methode daardoor een meer consistente en reproduceerbare basis voor waardering. Dit voorkomt dat waarden te veel worden beïnvloed door incidentele of niet-representatieve transacties, en draagt bij aan een evenwichtige ontwikkeling waarin de grondprijs aansluit bij realistische verwachtingen over rendement en haalbaarheid. Voor de referenties is gekeken naar passende objecten in de directe omgeving. Deze objecten hebben geen verplichte stadslandbouw of samenwerking met derde hiervoor.

Voor de bedrijfsruimte liggen de kooppreferenties in de bandbreedte tussen de €1.400 en €2.100 per m² VVO v.o.n en ex btw. Huurprijzen variëren tussen de € 80 per m² per jaar en €150 per m² per jaar, waarbij geldt dat grotere units een lagere prijs per m² hebben. Voor de waardering in de VEX is een huurwaarde van €110 per m² opgenomen.

Voor de kantoor zijn slechts 2 passende kooppreferenties in de omgeving (15KM) beschikbaar deze kooppreferenties liggen in de bandbreedte tussen de €1.325 kosten koper en €1.586 v.o.n. per m² VVO. Huurprijzen variëren tussen de €100 per m² per jaar en €190 per m² per jaar.

Hoewel de beschikbare kooppreferenties voor kantoorruimte binnen een straal van circa 15 kilometer

lagere waarden laten zien — namelijk tussen € 1.325 (k.k.) en € 1.586 (v.o.n.) per m² VVO — is in de waardering toch uitgegaan van een hogere waarde. Deze keuze is gebaseerd op een aantal inhoudelijke en markttechnische overwegingen, zie onderstaand.

1. Eindgebruiker accepteert onrendabele top

In de huidige markt worden steeds vaker kantoorontwikkelingen gerealiseerd waarbij de eindgebruiker tevens investeerder of eigenaar-gebruiker is. Voor deze doelgroep is het acceptabel om een onrendabele top te accepteren, bijvoorbeeld vanwege strategische ligging, representativiteit of duurzaamheid. De waarde wordt dan niet uitsluitend bepaald door directe rendementsoverwegingen, maar ook door gebruikskwaliteit, imago en lange termijnwaarde.

2. Kwaliteit, duurzaamheid en specificiteit van het object

Het beoogde kantoorobject onderscheidt zich naar verwachting door een hoge bouwkundige en installatietechnische kwaliteit, energiezuinige maatregelen en een representatieve uitstraling. Deze kenmerken liggen boven het niveau van de beschikbare referenties en rechtvaardigen een hogere prijs per m². De extra investeringen in duurzaamheid en uitstraling worden door de gebruiker beschouwd als toekomstbestendig en kostenbesparend op termijn.

3. Schaarste aan passende nieuwbouwkantoren

Binnen de regio is sprake van een beperkt aanbod van hoogwaardige, moderne kantoorruimte. De bestaande referenties betreffen oudere objecten met een ander kwaliteitsniveau, een mindere locatie of een lagere duurzaamheidsklasse (bijv. label B of C in plaats van A+++). De schaarste aan moderne kantoorruimte zorgt ervoor dat gebruikers bereid zijn een hogere prijs te betalen voor nieuwbouw die aansluit bij actuele eisen aan comfort en energieprestaties.

4. Strategische ligging en integratie in gemengd programma

Het kantoor maakt deel uit van een gebiedsontwikkeling waar wonen, werken en voorzieningen worden gecombineerd. Deze integrale en toekomstgerichte setting verhoogt de gebruikswaarde en draagt bij aan een beter vestigingsklimaat. De ligging, zichtbaarheid en ruimtelijke kwaliteit vormen extra waarde-elementen die niet direct terug te vinden zijn in de beschikbare referenties.

5. Lange termijnperspectief en waardeontwikkeling

Voor de eindgebruiker speelt de lange termijnwaarde een belangrijke rol. De verwachting is dat hoogwaardige en duurzame kantoorobjecten op termijn minder snel in waarde dalen en beter verhuurbaar blijven, ook bij veranderende marktomstandigheden. Hierdoor kan een hogere initiële investering gerechtvaardigd worden.

Voor de waardering van dit kaveltype bepaald taxateur dat een huurwaarde voor de:

- Bedrijfsruimte van €110 per m² ex btw passend is.
- Kantoorruimte van €160 per m² ex btw passend is.

Toelichting economisch nut standslandbouw bijhorende bij de kavel

Vanuit de Spelregels wordt er een businessplan verwacht voor de exploitatie van de stadslandbouw, hierdoor is de grondwaarde van deze stadslandbouw sterk gerelateerd aan dit businessplan. Als voorbeeld, de stadslandbouw kan binnen een bedrijf goed passen en aansluiten en een aanvulling zijn van de kernactiviteiten van het bedrijf. Echter het kan ook als een beperking kunnen worden ervaren. Derhalve stellen taxateurs dat de grondwaarde van de standslandbouwgrond bij bedrijfs-, en kantoor kavels een bandbreedte kent tussen de €20 en €40 per m². In de berekening is uitgegaan van €30 per m².

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van voor de bedrijfsruimte van €32 per m² en een grondwaarde van voor de kantoorruimte van €26 per m².

Afnemer grond	Bedrijfsmatig	
	Bedrijf	Bedrijf
	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte
Programma	Huur	Huur
Kavel	4000	4.000
BVO	500	500
Vormfactor 90%	94%	90%
GO of VVO	470	450
BAR von 5%	5,0%	5,0%
Huur/ Jaar / m2 12	€ 110	€ 160
Huur/ Jaar	€ 51.700	€ 72.000
belegingswaarde VON	€ 1.034.000	€ 1.440.000
belegingswaarde VON ex btw 21%	€ 854.545	€ 1.190.083
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 1.034.000	€ 1.440.000
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21%	€ 854.545	€ 1.190.083
Landbouwgrond oppervlak	2.000	2.000
Waarde landbouwgrond	€ 30	€ 30
Grondwaarde (ex BTW)	€ 60.000	€ 60.000

Bouwkosten/m2 BVO	€ 954	€ 1.527
Totaal per eenheid	477.000	763.500
Bijk.k. over bouwkosten 20,00%	20%	20%
	95.400	152.700
Subtotaal bouw + bijk.k.	572.400	916.200
W&R over opbrengsten 6,00%	6%	6%
	€ 62.040	€ 54.972
Bouwrente 5,00%		
Bouwperiode	12	12
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo 2		
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%	2,5%
Voorverkooppercentage	0,0%	0,0%
	€ 14.135	€ 22.626
BTW kosten 21%	€ -	€ -
Totaal Stiko	€ 648.575	€ 993.798
Subtotaal grondwaarde	€ 265.970	€ 256.285

Geschatte grondwaarde	€ 265.970	€ 256.285
Periode aanschaf grond	18	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%	3,7%
Rentekosten over grondaankoop	€ 9.913	€ 9.552
Totaal residuele grondwaarde	€ 256.057	€ 246.733
Grondquote	26%	18%

Kavel prijzen		
Kavelgrootte	4.000	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 265.970	€ 246.733
Kosten BWRM	€ 161.375	€ 161.375
Residuele grondwaarde	€ 104.595	€ 85.358
Residuele grondwaarde VON 21%	€ 126.560	€ 103.283
Kavelprijs / m2	€ 32	€ 26

Datum : 13 november 2025
 Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
 Taxateurs : XXXXXXXXXX

Tevens is er een comparatieve analyse (zie onderstaand) gemaakt van passende bedrijfskavels (bouwgrond) in de omgeving. Hieruit komt een grondprijs van €36 per m2.

Bedrijfsmatig		Eindegebruiker
Afnemer grond		Bedrijfspan
BVO	12,50%	500
fsi		0,5
nuttig bedrijfsterrein'		1.000
Totale kavelgrootte		4.000
Roodkavel		1.000
Verharding		440
Groen		-
Groen verspreid		280
Water		80
Stadslandbouw		2.000
Extra indeling groen		200
Overig bedrijfsterrein		2.560
Grondprijs economisch terrein	€	250
Grondprijs overig bedrijfsterrein	€	22
Grondwaarde bedrijfsterrein	€	250.000
Grondwaarde overig bedrijfsterrein	€	56.320
Totaal	€	306.320
BWRM / m2 kavel	€	40,34
Kosten BWRM	€	161.375

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 306.320
Kosten BWRM	€ 161.375
Residu	€ 144.945
Kavelprijs / m2	€ 36,24

5.7 Zuiver Maatschappelijke voorzieningen

In Oosterwold groeit de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, onderwijs, kinderopvang en sportclubs, naast de al bestaande woonontwikkeling. Voorzieningen kunnen variëren van horeca tot religie en worden soms als cluster aangeboden. In deelgebied 1A zijn al percelen gereserveerd, en in 1B volgen er meer. Initiatiefnemers moeten zelf de openbare ruimte beheren en minimaal 50% van hun kavel gebruiken voor stadslandbouw, conform de duurzame ambities van de wijk en de regels uit het omgevingsplan.

Grondprijsbepaling

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : [REDACTED]

Noodzakelijk voor het maatschappelijk functioneren van een stad, is niet-commercieel van aard en wordt gefinancierd met publieke middelen. Grondprijsbeleid van gemeente Almere is hierin leidend. De commerciële vrije markt voor zuiver maatschappelijke voorzieningen welke volledig worden gefinancierd door de overheid is zeer beperkt aanwezig in Nederland. Veelal gaat het om tijdelijke sterk politiek gestuurde overeenkomsten (zoals momenteel de opvang van vluchtelingen etc.). Veelal wordt er voor een zuiver maatschappelijke voorzieningen een kostprijs dekkende vergoeding betaald.

Een kostprijs dekkende vergoeding is primair een transparant instrument: het brengt de integrale lasten van een zuiver maatschappelijke voorziening in beeld en maakt keuzes toetsbaar. Een kostprijs dekkende vergoeding zorgt voor financiële transparantie en juridische borging, terwijl beleidsmatige keuzes via subsidies of kortingen de maatschappelijke toegankelijkheid kunnen waarborgen.

Derhalve stellen taxateurs voor, voor deze categorie een kostprijs dekkende vergoeding op te nemen als grondprijs. Er kan aangesloten worden bij het beleid van de gemeente Almere (Vastgoedbeleid Almere 2021).

Waarbij uitgangspunt is dat de eigenaarslasten voor vastgoed langdurig gedekt zijn. De eigenaarslasten bestaan uit:

- kapitaallasten (rente en afschrijvingen);
- heffingen en belastingen;
- verzekeringslasten;
- dagelijks onderhoud (correctief en contractmatig onderhoud);
- planmatig onderhoud (dotatie aan de voorziening planmatig onderhoud);
- groot onderhoud
- beheer- en exploitatiekosten

5.8 Commercieel maatschappelijke voorzieningen:

Definitie: Maatschappelijke voorzieningen die nodig of gewenst zijn maar die beperkt of niet afhankelijk zijn van "faciliterend beleid" of subsidie van de gemeente. Voorbeelden zijn huisarts, fysio, tandarts of kinderdagverblijf.

De referenties van commerciële maatschappelijke voorzieningen zijn zeer beperkt, veelal zie we dat dit type zich vestigt in kantoorgebouwen, derhalve wordt het prijsniveau van dit type vastgoed aangehouden.

Voor de kantoor zijn slechts 2 passende koopreferenties in de omgeving (15KM) beschikbaar deze koopreferenties liggen in de bandbreedte tussen de €1.325 kosten koper en €1.586 v.o.n. per m2 VVO. Huurprijzen variëren tussen de € 100 per m2 per jaar en €190 per m2 per jaar.

Referenties kantoor

Voor de waardering van dit kavelttype bepaald taxateur dat een huurwaarde voor de:

- Kantoorruimte van €160 per m2 ex btw passend is.

Toelichting economisch nut standslandbouw bijhorende bij de kavel

Vanuit de spelregels wordt er een businessplan verwacht voor de exploitatie van de stadslandbouw, hierdoor is de grondwaarde van deze stadslandbouw sterk gerelateerd aan dit businessplan. Als

voorbeeld, de stadslandbouw kan binnen het maatschappelijke doel goed passen en aansluiten en een aanvulling zijn van de kernactiviteiten van de maatschappelijke instelling. Echter het kan ook als een beperking kunnen worden ervaren. Derhalve stellen taxateurs dat de grondwaarde van de stadslandbouwgrond bij commercieel maatschappelijke kavels een bandbreedte kent tussen de €20 en €40 per m². In de berekening is uitgegaan van €30 per m².

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van voor de maatschappelijk commercieel van €26 per m².

Bedrijfsmatig	
Afnemer grond	Eindegebruiker
Maatschappelijk commercieel	
Programma	Huur
Kavel	4.000
BVO	500
Vormfactor	90%
GO of VVO	450
BAR von	5%
Huur/ Jaar / m2	12 €
Huur/ Jaar	€ 72.000
beleggingswaarde VON	€ 1.440.000
beleggingswaarde VON ex btw	21% € 1.190.083
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 1.440.000
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW)	21% € 1.190.083
Landbouwgrond oppervlak	2.000
Waarde landbouwgrond	€ 30
Grondwaarde (ex BTW)	€ 60.000

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.527
Totaal per eenheid	763.500
Bijk.k. over bouwkosten	20,00%
	20%
	152.700
	-
Subtotaal bouw + bijk.k.	916.200
W&R over opbrengsten	6,00%
	6%
	€ 54.972
Bouwrente	5,00%
Bouwperiode	12
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo	2
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%
Voorverkooppercentage	0,0%
	€ 22.626
BTW kosten	21% € -
Totaal Stiko	€ 993.798
Subtotaal grondwaarde	€ 256.285

Geschatte grondwaarde	€ 256.285
Periode aanschaf grond	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%
Rentekosten over grondaankoop	€ 9.552
Totaal residuele grondwaarde	€ 246.733
Grondquote	18%

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 246.733
Kosten BWRM	€ 161.375
Residuele grondwaarde	€ 85.358
Residuele grondwaarde VON	21% € 103.283
Kavelprijs / m2	€ 26

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.9 Commercieel voorzieningen:

Definitie: kavel bestemd voor o.a. detailhandel, horeca etc.

NB: Een supermarkt, hotel of motel vallen hier niet onder. Hiervoor zal maatwerk van toepassing zijn.

Een ondernemer die zich in Oosterwold wil vestigen met een winkel of horecagelegenheid, zal niet alleen moeten nadenken over de commerciële kant van het bedrijf, maar ook over de invulling van de stadslandbouwverplichting. De stadslandbouw mag op allerlei manieren worden ingevuld — van het telen van groenten of kruiden tot het houden van kleinvee of het aanleggen van een voedselbos — maar het moet bijdragen aan de lokale voedselproductie. De ondernemer wordt zo niet alleen winkelier of restaurateur, maar ook producent of samenwerkingspartner binnen een groter lokaal voedselsysteem.

Deze unieke opzet biedt een aantal duidelijke kansen. In tegenstelling tot een traditioneel winkelcentrum, waar de nadruk ligt op consumptie en volume, draait het in Oosterwold om duurzaamheid, lokale productie en gemeenschapsvorming. Een winkel of horecazaak kan hier een onderscheidende positie innemen door haar aanbod direct te koppelen aan de producten die op het eigen terrein of in de directe omgeving worden verbouwd. Denk aan een café dat gerechten serveert met groenten van eigen bodem, of een kleine buurtwinkel die streekproducten verkoopt die letterlijk om de hoek worden geteeld. Dit concept van “van grond tot mond” creëert een sterke belevingswaarde en spreekt een groeiende groep consumenten aan die waarde hechten aan lokaal, eerlijk en duurzaam eten.

Bovendien heeft Oosterwold een sterk sociaal karakter. Bewoners werken vaak samen aan gemeenschappelijke voorzieningen en initiatieven. Een winkel of horecazaak kan in dat netwerk een centrale rol spelen als ontmoetingsplek of educatieve locatie, waar mensen niet alleen producten kopen of eten, maar ook leren over voedsel, duurzaamheid of teelt. Dit versterkt de binding met de gemeenschap en creëert een loyale klantenkring, iets wat in een traditioneel winkelcentrum veel moeilijker te realiseren is.

Tegelijkertijd zijn er ook duidelijke beperkingen en uitdagingen. De verplichting om een gedeelte van de kavel aan stadslandbouw te wijden betekent dat de beschikbare ruimte voor commerciële bebouwing kleiner is. Er kan dus minder vloeroppervlak worden benut voor winkelruimte, horeca, opslag of parkeren. Daarnaast is het klantenpotentieel in Oosterwold relatief beperkt: het gebied groeit nog steeds, maar het aantal bewoners is kleiner dan in gevestigde stadswijken. Ondernemers zijn daardoor afhankelijk van een lokale, trouwe klantenkring of van bezoekers die bewust naar Oosterwold komen voor het bijzondere concept.

De economische structuur verschilt eveneens. In een winkelcentrum wordt omzet vooral gedreven door passantenstromen: veel bezoekers, veel transacties, vaak gestimuleerd door ketenwinkels en grootschalige marketing. In Oosterwold daarentegen draait het meer om kleinschaligheid, ambacht en beleving. De winst zit niet in massa, maar in marge en klantrelatie. Een succesvolle ondernemer in Oosterwold weet waarde te creëren door authenticiteit, door samenwerking met andere lokale producenten en door de combinatie van functies: productie, verkoop, horeca, educatie en recreatie lopen hier naadloos in elkaar over.

Toch zijn er risico's, de combinatie van landbouw en horeca of detailhandel vraagt om brede kennis en tijdsinvestering: men moet niet alleen ondernemer zijn, maar ook teler of organisator. Financieel kunnen de aanvangsinvesteringen hoger zijn, zeker als men kiest voor duurzame bouw en goede landbouwinfrastructuur.

Vergeleken met een traditioneel winkelcentrum biedt Oosterwold dus een totaal andere marktsituatie. Waar het winkelcentrum zich richt op gemak, schaal en voorspelbaarheid, draait Oosterwold om zelfvoorziening, experiment en identiteit. De ondernemer wordt hier deel van een groter verhaal: dat van een gemeenschap die haar eigen voedsel verbouwt en verkoopt, en daarmee een alternatief ontwikkelt voor de conventionele stedelijke economie.

Marktverschillen

In een traditioneel winkelcentrum (zoals in Almere Stad, Buiten of Poort) liggen de huurprijzen per vierkante meter veel hoger, omdat de locatie aantrekkelijk is door hoge bezoekersaantallen, gevestigde ketens, parkeervoorzieningen en kant-en-klare infrastructuur.

Een kleine horecazaak of winkel in een winkelcentrum betaalt daar vaak tussen de €100 en €600 per m² per jaar, afhankelijk van de plek, het concept en de grootte. In Oosterwold daarentegen ligt de feitelijke 'huurwaarde' van de grond, omgerekend uit de kavelkosten dan eerder rond de €90 tot €200 per m² per jaar, maar met aanzienlijk meer eigen verantwoordelijkheid.

Het verschil is dus niet alleen financieel, maar ook structureel: in een winkelcentrum koop je zekerheid en gemak; in Oosterwold koop je vrijheid en verantwoordelijkheid.

Effect op rendement en vastgoedwaarde

Omdat commerciële activiteiten in Oosterwold veelal kleinschaliger en minder voorspelbaar zijn, is de rendementsverwachting op vastgoed lager, maar de maatschappelijke en belevingswaarde hoger. De prijsontwikkeling van kavels hangt sterk samen met de reputatie van Oosterwold als duurzaam en innovatief woongebied. Naarmate de wijk verder groeit en meer voorzieningen krijgt, zullen de grondprijzen en de waarde van commerciële kavels waarschijnlijk stijgen.

Voor horeca en winkels betekent dit dat de instapprijs relatief laag kan zijn, maar dat de waardecreatie vooral in de lange termijn zit: naarmate Oosterwold zich ontwikkelt tot een volwassen stadsdeel, kunnen deze pionierslocaties een sterk imago en hogere waarde opbouwen.

Referenties

Winkels

De hoogte van winkelprijzen wordt vooral bepaald door de omzet die op een locatie te verwachten is, het risico op leegstand en het rendement dat beleggers willen behalen. Daarbij spelen ook locatie en marktfactoren mee, zoals het aantal passanten, de bereikbaarheid en de aanwezigheid van andere winkels. Omdat de omgeving Oosterwold zelf nog sterk in ontwikkeling is, zijn er referenties toegepast vanuit Almere.

Referenties

In de directe omgeving zijn zeer beperkt referenties beschikbaar, wanneer wij de straal vergroten naar 15 KM zien wij dat we huurprijzen van de winkelreferenties liggen tussen de €95 -€ 595 per m².

Waarbij de hoogste 2 referenties € 471 per m² per jaar en €595 per m² per jaar een locatie betreft in het kernwinkel van Almere, dit betreft een zeer goede locatie, niet passend bij de locatie van het getaxeerde. Hierdoor ligt de bandbreedte passend bij de getaxeerde locatie tussen de € 95 en €250 per m².

Voor de waardering van dit kaveltype bepaalt taxateur dat een opbrengst-huurwaarde voor de winkelruimte van € 173 per m² per jaar passend is.

Toelichting economisch nut standslandbouw bijhorende bij de kavel

Vanuit de spelregels wordt er een businessplan verwacht voor de exploitatie van de stadslandbouw, hierdoor is de grondwaarde van deze stadslandbouw sterk gerelateerd aan dit businessplan. Als voorbeeld, de stadslandbouw kan binnen een winkelgedachte goed passen en aansluiten en een aanvulling zijn van de kernactiviteiten van de winkel. Echter het kan ook als een beperking worden ervaren. Derhalve stellen taxateurs dat de grondwaarde van de standslandbouwgrond bij bedrijfs- en kantoor kavels een bandbreedte kent tussen de €20 en €30 per m². In de berekening is uitgegaan van €30 per m².

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van voor winkelruimte €42 per m² is.

Bedrijfsmatig	
Afnemer grond	Eindgebruiker
Winkel	
Programma	Huur
Kavel	4.000
BVO	500
Vormfactor 90%	90%
GO of VVO	450
BAR von 5%	5,0%
Huur/ Jaar / m2 12	€ 173
Huur/ Jaar	€ 77.850
beleggingswaarde VON	€ 1.557.000
beleggingswaarde VON ex btw 21%	€ 1.286.777
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 1.557.000
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21%	€ 1.286.777
Landbouwgrond oppervlak	2.000
Waarde landbouwgrond	€ 30
Grondwaarde (ex BTW)	€ 60.000

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.590
Totaal per eenheid	795.000
Bijk.k. over bouwkosten 20,00%	20%
	159.000
Subtotaal bouw + bijk.k.	954.000
W&R over opbrengsten 6,00%	6%
	€ 57.240
Bouwrente 5,00%	12
Bouwperiode	
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo 2	
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%
Voorverkooppercentage	0,0%
	€ 23.559
BTW kosten 21%	€ -
Totaal Stiko	€ 1.034.799
Subtotaal grondwaarde	€ 311.978

Geschatte grondwaarde	€ 311.978
Periode aanschaf grond	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%
Rentekosten over grondaankoop	€ 11.628
Totaal residuele grondwaarde	€ 300.350
Grondquote	20%

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 300.350
Kosten BWRM	€ 161.375
Residuele grondwaarde	€ 138.975
Residuele grondwaarde VON 21%	€ 168.160
Kavelprijs / m2	€ 42

Datum : 13 november 2025
 Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
 Taxateurs : XXXXXXXXXX

Horeca

De waarde van horecapanden wordt in sterke mate beïnvloed door de locatie. Panden die zich bevinden op zogenoemde A1-locaties, zoals drukke winkelstraten, pleinen of toeristische hotspots, zijn doorgaans aanzienlijk duurder dan panden die in rustigere zijstraten of woonwijken liggen. Ook het toerisme en de hoeveelheid passanten spelen hierbij een belangrijke rol: hoe meer bezoekers of toeristen er in de omgeving zijn, hoe hoger de huur- of koopprijs van het pand. Daarnaast kan de aanwezigheid van andere horecazaken in de buurt de waarde beïnvloeden. Een overaanbod aan horeca kan de waarde drukken, terwijl een goedlopende horecazone juist extra aantrekkingskracht heeft en de waarde verhoogt. Tot slot draagt een goede bereikbaarheid, zowel met het openbaar vervoer als met de auto, evenals voldoende parkeergelegenheid, positief bij aan de waarde van een horecapand.

Referenties

In de directe omgeving zijn zeer beperkt referenties beschikbaar, wanneer wij de straal vergroten naar 15 KM zien wij dat we huurprijzen van de horecareferenties liggen tussen de €90 -€ 577 per m2. Waarbij de €577 per m2 een locatie is op het stationsplein van Almere, dit betreft een zeer goede locatie, niet passend bij de locatie van het getaxeerde. Hierdoor ligt de bandbreedte passend bij de getaxeerde locatie tussen de € 90 en € 270 per m2.

Voor de waardering van dit kaveltype bepaalt taxateur dat een opbrengst-huurwaarde voor de horecaruimte van € 185 per m2 per jaar passend is.

Toelichting economisch nut standslandbouw bijhorende bij de kavel

Vanuit de spelregels wordt er een businessplan verwacht voor de exploitatie van de stadslandbouw, hierdoor is de grondwaarde van deze stadslandbouw sterk gerelateerd aan dit businessplan. Als voorbeeld, de stadslandbouw kan binnen een winkelgedachte goed passen en aansluiten en een aanvulling zijn van de kernactiviteiten van de winkel. Echter het kan ook als een beperking worden ervaren. Derhalve stellen taxateurs dat de grondwaarde van de standslandbouwgrond bij bedrijfs- en kantoor kavels een bandbreedte kent tussen de €20 en €30 per m2. In de berekening is uitgegaan van €30 per m2.

Zoals vanuit onderstaande VEX af te lezen is volgt er een grondwaarde van voor horeca €41 per m2 is.

Bedrijfsmatig	
Afnemer grond	Eindgebruiker
Horeca	
Programma	Huur
Kavel	4.000
BVO	500
Vormfactor 90%	90%
GO of VVO	450
BAR von 5%	5,0%
Huur/ Jaar / m2 12	€ 185
Huur/ Jaar	€ 83.250
beleggingswaarde VON	€ 1.665.000
beleggingswaarde VON ex btw 21%	€ 1.376.033
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 1.665.000
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21%	€ 1.376.033
Landbouwgrond oppervlak	2.000
Waarde landbouwgrond	€ 30
Grondwaarde (ex BTW)	€ 60.000

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.735
Totaal per eenheid	867.500
Bijk.k. over bouwkosten 20,00%	20%
	173.500
Subtotaal bouw + bijk.k.	1.041.000
W&R over opbrengsten 6,00%	6%
	€ 62.460
Bouwrente 5,00%	12
Bouwperiode	
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo 2	
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%
Voorverkooppercentage	0,0%
	€ 25.708
BTW kosten 21%	€ -
Totaal Stiko	€ 1.129.168
Subtotaal grondwaarde	€ 306.865

Geschatte grondwaarde	€ 306.865
Periode aanschaf grond	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%
Rentekosten over grondaankoop	€ 11.437
Totaal residuele grondwaarde	€ 295.428
Grondquote	18%

Kavel prijzen	
Kavelgrootte	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 295.428
Kosten BWRM	€ 161.375
Residuele grondwaarde	€ 134.053
Residuele grondwaarde VON 21%	€ 162.204
Kavelprijs / m2	€ 41

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.10 Landschapskavel

De landschapskavel betreft een kavel voor een woning met veel groen en een andere samenstelling bruto kavel, zie hiervoor onderstaande getoonde tabel.

Samenstelling van de bruto kavel	Minimaal/Maximaal	Standaardkavel wonen	Landbouwkavel	Landschapskavel
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%
Marge tot 100%		5%	5%	5.2%

NB: de marge tot 100% kan nimmer worden ingezet voor de Roodkavel en wordt in de berekeningen toegekend aan de Stadslandbouw.

Afwijkend van de standaard kavel is tevens dat er Groen-Natuur is 80%, dit is publiek groen is (dus verplicht openbaar). Hierdoor heeft de landschapskavel een aanzienlijk groter (groter dan de standaard kavel) perceel wat zowel positieve elementen heeft (geen directe burens en veel groen) en anderzijds negatieve aspecten heeft (veel onderhoud openbaar groen). Voor dit kavelttype wordt één grondprijs bepaald, gebaseerd op best passende woningtype voor dit kavel op basis van de residuele berekening. Voor het aandeel Groen-Natuur wordt geen separate grondprijs bepaald.

Referenties

In de directe omgeving zijn 2 bijna passende referenties gevonden, wanneer de straal wordt vergroot naar 30Km rondom het getaxeerde vinden wij geen extra passende referenties. Tevens is er onderzocht of het type landschapskavel kan aansluiten bij een landgoed dat voldoet aan de eisen van de Natuurschoonwet (NSW) en daarmee gunstige fiscale voordelen heeft, echter deze landgoederen moeten openstaan voor publiek, hetgeen in praktijk neerkomt op 1x per jaar hun landgoed openbaar te stellen.

Referenties

[Home - Paradijsvogelbosje Oosterwold](#), Frederik van Eedenweg 6 Almere
(kadastraal bekend Almere,C,1553, 6840m2 groot) Aankoopprijs per m2 circa €9.75. Aankoopjaar 2016, geïndexeerde prijs (CPI 2016-2025) per prijspeil taxatierapport € 13,50 per m2

[The Nature Gym - Personal Training Almere](#), Hannah Arendtweg 52 Almere
(kadastraal bekend Almere,C,9059 en 9058, 1770m2 en 1.359m2 groot jaar 2024). Gecombineerd woonkavel met landschapskavel. Aankoopprijs geheel circa €120m2. Aankoopjaar 2017. Door de combinatie tussen de Woon- en Landschapskavel is de referentie niet goed passend voor enkel een Landschapskavel. Derhalve wordt deze niet meegenomen in de grondwaarde berekening.

Derhalve baseren wij de opbrengstprijzen van dit type kavel (rood gedeelte) als afgeleide van de prijzen welke worden betaald voor de standaard woonkavel. Waarbij wij geen opslag doen voor de eventuele meerwaarde van het aanzienlijk grotere perceeloppervlak. Dit omdat deze gronden publiek toegankelijk moeten zijn en onderhouden moeten worden door de eigenaar zelf. Voor de waardering voor het aandeel Groen en Natuur hebben wij aansluiting gezocht bij enerzijds de prijzen voor bosgronden (bron: [Woet Bosgrond](#)), de gronden voor landbouw €22 per m2 (bron: taxatie Leyten van der Linde) en als laatste bij de referenties die reeds zijn benoemd.

Voor de waardering van dit kaveltype bepaalt taxateur dat een verkoopwaarde voor het:

- De Landschapskavel Standaardkavel € 225 per m2
- De Landschapskavel Groen/Natuur 80% € 17 per m2,
- De Landschapskavel Stadslandbouw € 30/m2

Dit geeft een gewogen grondprijs per m2 van €28,93 ex BTW, afgerond €29 ex BTW.

NB: prijs is een indicatie, bij uitgifte kan maatwerk worden toegepast door de gemeente Almere, en over koopsom kan overdrachtsbelasting van toepassing zijn.

Afnemer grond	Landschap		
	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar
	Landschapskavel	Wonen kavel EGW koop vrije sector (1mln. +)	Stadslandbouw
Programma	Koop	EGW Koop	Koop
Kavel	6.000	450	390
BVO		225	
Vormfactor		85%	
GO of VVO		191	
Prijs VON/m2 GO		€ 6.800	
Prijs VON per eenheid		€ 1.300.500	
Prijs VON per eenheid ex btw 21%		€ 1.074.793	
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)		€ 1.300.500	
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21,00%			
Kavelgrootte	6.000		390
Waarde kavelfunctie	€ 17		€ 30
Grondwaarde	€ 102.000		€ 11.700

Bouwkosten/m2 BVO		€ 2.328	
Totaal per eenheid		523.800	
Bijk.k. over bouwkosten 26,45%		26%	
		138.542	
Subtotaal bouw + bijk.k.		662.342	
W&R over verkoopwaarde 6,00%		6%	
		€ 64.488	
Bouwrente 5,00%			
Bouwperiode		12	
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo	2		
Toe te passen bouwrente in VEX (*)		2,5%	
Voorverkooppercentage		0,0%	
Rentekosten		€ 16.357	
BTW kosten 21%		€ 156.069	
Totaal Stiko		€ 899.256	
Subtotaal grondwaarde	€ 102.000	€ 401.244	€ 11.700

Geschatte grondwaarde		€ 401.244	
Periode aanschaf grond		18	
Toe te passen bouwrente in VEX (*)		3,7%	
Rentekosten over grondaankoop		€ 14.955	
Residuele grondwaarde		€ 386.290	
Grondquote		30%	

Kavel prijzen					
Residuele grondwaarde	€	102.000	€	386.290	€ 11.700
Residuele grondwaarde VON	21%	€ 102.000	€	386.290	€ 14.157
				Kosten BWRM	€ 285.449
				Tot. RGW VON	€ 216.998
				Kavel grootte	7.500
				Kavel prijs / m2	€ 28,93

Datum : 13 november 2025
 Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
 Taxateurs : XXXXXXXXXX

5.11 Landbouwkavel

Een landbouwkavel is een kaveltype vooral bedoeld is voor stadslandbouw en agrarische productie en dus productieve landbouwgrond.

De Spelregels zijn hier dus anders:

- Bebouwing is toegestaan, maar veel beperkter dan bij een standaard- of landschapskavel. Men mag alleen een woning en de daarbij horende bebouwing neerzetten, plus wat nodig is voor het agrarische gebruik.
- De verhouding groen/bebouwd/verhard wordt bepaald door de Oosterwold-principes, maar op landbouwkavels moet het aandeel landbouw minimaal 50% zijn.

Een landbouwkavel kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor een boerderijwoning, stadsboerderij, zorgboerderij, of andere agrarische functies in combinatie met wonen.

Voor het aandeel wonen wordt één grondprijs bepaald, gebaseerd op best passende woningtypen voor dit kavel. Bijzonder uitgangspunt voor de taxatie: De BVO's op de roodkavel bestaan uit 1/3 wonen rood en 2/3 agrarisch rood (schuren, stallen etc.). Echter hierdoor kan het vanuit deze spelregel voorkomen dat er een behoorlijk grote woning moet komen omdat het deel landbouwgrond groot is. Als voorbeeld een totaal kavel van 35.000 m² – wat voor landbouw best voorstelbaar zou zijn- geeft een woning van 400 m² BVO. Dit wordt niet gezien als een passend marktproduct. Derhalve heeft taxateur voor de berekening een kavel genomen van 20.000 m² waarbij er een woning ontstaat van 230 m² BVO.

Gebruikte methodiek

Voor de bepaling van de landbouwkavel is aansluiting gezocht bij de WOZ-berekeningsmethodiek. Deze is als volgt; De methodiek van een agrarisch bedrijf bestaat uit de som van:

- 1) de Roodkavel / woning (marktwaarde, comparatieve methode),
- 2) de bedrijfsgebouwen (vastgesteld op basis van de staffels zoals opgenomen in de *Taxatiewijzer Agrarisch 2024 – deel 20* (VNG)) en
- 3) de landbouwgrond (marktwaarde als agrarische grond, comparatieve methode).

1) Marktwaarde woning (Roodkavel)

Voor deze marktwaarde baseren taxateurs zich op de standaard woonkavel.

2) De bedrijfsgebouwen

Grondprijzen agrarische erven – Landbouwgebied 21 (Zuidelijke IJsselmeerpolders)

De grondprijzen voor agrarische erven binnen landbouwgebied 21 (Zuidelijke IJsselmeerpolders) zijn vastgesteld op basis van de staffels zoals opgenomen in de *Taxatiewijzer Agrarisch 2024 – deel 20* (VNG). De waardering sluit aan bij de WOZ-methodiek, waarbij voor erven en tuinen een gestaffelde m²-prijs wordt toegepast. Deze staffel houdt rekening met de omvang van het erf en de planologische situatie (met of zonder woning). De gehanteerde eenheidsprijzen zijn landelijk afgestemd en worden per landbouwgebied gediifferentieerd op basis van marktgegevens van agrarische transacties. De staffelmethode heeft als doel een evenwichtige waardering te bieden waarbij kleinere erven relatief duurder en grotere erven relatief goedkoper worden gewaardeerd, aansluitend op marktobservaties. Door toepassing van deze gestandaardiseerde staffel wordt consistentie en transparantie in de waardering geborgd, terwijl tevens regionale marktverschillen binnen de landbouwgebieden, zoals de Zuidelijke IJsselmeerpolders, worden verdisconteerd.

Staffel Zuidelijke IJsselmeerpolders

Staffel Zuidelijke IJsselmeerpolders				
Codering	A242402A			
Omschrijving	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijke			
Code objectsoort	4124			
Omschrijving objectsoort	Cultuurgrond			
Code onderdeel WOZ-object	2030			
Omschrijving onderdeel WOZ-object	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders			
Kengetallen		Hoeveelheid		
Kavel grootte		20.000	m2	
Roodkavel		1.400	m2	
Roodkavel agrische bebouwing		933	m2	
Percentage BTW		21%		
Staffel prijseenheden				
Van	Tot	Oppervlak in bracket	Kavelprijs zonder woning	Kavelwaarde zonder woning
-	400	400	€ 64	€ 25.600
401	1.000	533	€ 28	€ 14.933
1.001	4.500	-	€ 21	€ -
4.501	7.500	-	€ 16	€ -
7.501	999.999	-	€ 16	€ -
Totaal		933		€ 40.533

3) Landbouwgrond

Leyten & Van der Linde Rentmeester en taxateurs, taxateur de heer Wim de Bekker heeft de waarde van de gronden bij voorgezet agrarisch gebruik bepaald. Deze marktwaarde bedraagt per waarde peildatum 01-10-2025 € 220.000 kosten koper per hectare, deze waarde komt overeen met €22 kosten koper per m2.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het taxatierapport van Leyten & Van der Linde in het bijlagendossier.

In totaal komt de dit op een gewogen grondwaarde van €29,24 per m2 ex btw, afgrond €30 per m2 ex btw.

NB: prijs is een indicatie, bij uitgifte kan maatwerk worden toegepast door de gemeente Almere

Afnemer grond	Landbouw		
	Bedrijf	Bedrijf	Bedrijf
	Landbouwgrond	Agrarisch vastgoed	Wonen kavel EGW koop vrije sector (650k - 1mln)
Programma	Koop	Koop	EGW Koop
Kavel	17.000	933	467
BVO			233
Vormfactor			76%
GO of VVO			177
Prijs VON/m2 GO			€ 6.300
Prijs VON per eenheid			€ 1.117.200
Prijs VON per eenheid ex btw 21%			€ 923.306
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)			€ 1.117.200
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21,00%			
Landbouwgrond oppervlak	17.000		
Waarde landbouwgrond	€ 22		
Grondwaarde	€ 374.000		

Bouwkosten/m2 BVO			€ 1.590
Bouwkosten per eenheid			€ 371.000
Bijk.k. over bouwkosten			21%
Bijkomende kosten			€ 76.528
Subtotaal bouw + bijk.k.			€ 447.528
W&R over VON opbrengsten 6,00%			6%
			€ 55.398
Bouwrente 5,00%			12
Bouwperiode			2,5%
Toe te passen bouwrente in VEX (*)			0,0%
Voorverkooppercentage			€ 11.052
Rentekosten			
BTW kosten 21%			€ 107.935
Totaal Stiko			€ 621.914
Subtotaal grondwaarde	€ 374.000	€ 40.533	€ 495.286

Geschatte grondwaarde			€ 495.286
Periode aanschaf grond			18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)			3,7%
Rentekosten over grondaankoop			€ 18.460
Residuele grondwaarde			€ 476.827
Grondquote			43%

Kavel prijzen					
Residuele grondwaarde	€	374.000	€	40.533	€ 476.827
Residuele grondwaarde VON 21%	€	374.000	€	49.045	€ 476.827
Landbouwgrond van OVB vrijgesteld (art 15.1q Wet op belastingen van rechtsverkeer)					Kosten BWRM € 314.989
					Tot. RGW VON € 584.883
					Kavel grootte 20.000
					Kavel prijs / m2 € 29,24

Datum : 13 november 2025
Object : Oosterwold geheel en gebieden 1A en 1B
Taxateurs : XXXXXXXXXX

Toelichting VEX: In de berekening is uitgegaan van een opslag t.b.v. agrarische bedrijvigheid/gewassen. Indien dit een andere type vastgoed wordt zal de grondprijs voor het onderdeel Schuren en stallen worden vastgesteld op basis van 8% van de investering.

5.12 Handtekeningen taxateurs

Handtekening taxateur [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Handtekening taxateur [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Parameters	
W&R	6%
Bouwrente	4%

Wonen							
Afnehmer grond	Ontwikkelaar		particulier		particulier		particulier
Grondopbrengsten	MGW betaalbare koop	EGW betaalbare koop (rij)	EGW betaalbare koop (vrijstaand)	MGW vrije sector	EGW koop vrije sector (405k - 650k))	EGW koop vrije sector (650k - 1mln)	EGW koop vrije sector (1mln. +)
Programma	MGW	EGW	EGW	MGW	EGW	EGW	EGW
Kavel	667	506	512	853	828	1.474	1.506
BVO	83	63	64	107	103	184	188
Vormfactor	78%	87%	86%	75%	87%	76%	85%
GO	65	55	55	80	90	140	160
Prijs VON/m2 GO	€ 5.400	€ 5.800	€ 7.300	€ 5.800	€ 5.200	€ 6.300	€ 6.800
Prijs VON per eenheid	€ 351.000	€ 319.000	€ 401.500	€ 464.000	€ 468.000	€ 882.000	€ 1.088.000
Prijs VON per eenheid ex btw	21% € 290.083	€ 263.636	€ 331.818	€ 383.471	€ 386.777	€ 728.926	€ 899.174
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 351.000	€ 319.000	€ 401.500	€ 464.000	€ 468.000	€ 882.000	€ 1.088.000
Kavel stadslandbouw	333	253	256	427	414	737	753
Waarde stadslandbouw /m2	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5	€ 5
Grondwaarde	€ 1.667	€ 1.264	€ 1.279	€ 2.133	€ 2.069	€ 3.684	€ 3.765
Grondwaarde (incl BTW)	€ 2.017	€ 1.530	€ 1.548	€ 2.581	€ 2.503	€ 4.458	€ 4.555

Bouwkosten/m2 BVO	€ 1.775	€ 1.730	€ 2.085	€ 1.942	€ 1.534	€ 1.590	€ 2.328
Totaal per eenheid	147.917	109.368	133.343	207.147	158.690	292.895	438.212
Bijk.k. over bouwkosten	20,5%	20,5%	27%	21%	20,6%	20,6%	26%
	30.382	22.464	36.228	42.548	32.734	60.417	115.905
Subtotaal bouw + bijk.k.	178.299	131.832	169.571	249.695	191.423	353.312	554.116
W&R over verkoopwaarde	6,00%	6%	0%	6%	0%	0%	0%
	€ 10.698	€ 7.910	€ -	€ 14.982	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode	24	12	12	24	12	12	12
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	5,0%	2,5%	1,0%	5,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Voorverkooppercentage	70,0%	70,0%		70,0%			
Rentekosten over bouwkosten	€ 2.674	€ 977	€ 1.687	€ 3.745	€ 1.905	€ 3.516	€ 5.514
BTW kosten	21% € 39.689	€ 29.346	€ 35.610	€ 55.582	€ 40.199	€ 74.195	€ 116.364
Totaal Stiko	€ 231.360	€ 170.064	€ 206.869	€ 324.004	€ 233.527	€ 431.023	€ 675.995
Subtotaal grondwaarde	€ 121.656	€ 150.466	€ 196.179	€ 142.578	€ 236.976	€ 455.435	€ 416.561

Geschatte grondwaarde	€ 121.656	€ 150.466	€ 196.179	€ 142.578	€ 236.976	€ 455.435	€ 416.561
Periode aanschaf grond	30	18	18	30	18	18	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	6,3%	3,7%	1,5%	6,3%	1,5%	1,5%	1,5%
Rentekosten over grondaankoop	€ 7.650	€ 5.608	€ 2.935	€ 8.966	€ 3.546	€ 6.815	€ 6.233
Totaal residuele grondwaarde	€ 114.006	€ 144.858	€ 193.244	€ 133.612	€ 233.430	€ 448.620	€ 410.328
Grondquote	35%	47%	49%	31%	51%	52%	38%

Kavel prijzen							
Kavelgrootte	667	506	512	853	828	1.474	1.506
Residuele grondwaarde VEX	€ 114.006	€ 144.858	€ 193.244	€ 133.612	€ 233.430	€ 448.620	€ 410.328
Kosten BWRM	€ 23.200	€ 33.825	€ 34.219	€ 29.695	€ 55.351	€ 98.563	€ 100.716
Residuele grondwaarde VON	€ 90.806	€ 111.032	€ 159.025	€ 103.916	€ 178.080	€ 350.058	€ 309.612
Kavelprijs / m2	residueel rekenen(**)	€ 220	€ 311	residueel rekenen(**)	€ 215	€ 238	€ 206

(**) aanname van 3 bouwlagen i.r.t. BWRM-kosten. Kavelprijs vast te stellen o.b.v. aantal appartementen

		MGW betaalbare koop	EGW betaalbare koop (rij)	EGW betaalbare koop (vrijstaand)	MGW middeldure huur	EGW middeldure huur	MGW vrije sector	EGW koop vrije sector (405k - 650k))	EGW koop vrije sector (650k - 1mln)	EGW koop vrije sector (1mln. +)
GBO		65	55	55	70	90	80	90	140	160
BVO		83	63	64	91	117	107	103	184	188
Type		Woontoren (tot 6 lagen) + toeslag Kleine units 50 m ² GO / won.	Seriematig 2 laags (plat dak)	Recreatiewoning (plat dak)	Beneden- bovenwoning (3 laags)	Seriematig 3 laags (schuin dak)	Urban villa (3 span)	Seriematig 3-laags (plat dak)	Cataloguswoning (3 laags)	Landelijke villa (plat dak)
Ruimtelijke verdeling										
Roodrecht	12,50% max	83	63	64	91	117	107	103	184	188
Roodkavel	25% max	167	126	128	182	234	213	207	368	376
Verharding	11% max	24	56	56	27	103	31	91	162	166
Groen	0% min	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Groen verspreid	7% min	47	35	36	51	65	60	58	103	105
Water	2% min	13	10	10	15	19	17	17	29	30
Stadslandbouw	50% min	333	253	256	364	468	427	414	737	753
Extra indeling groen	5% Keuze	82	25	26	90	47	105	41	74	75
Standaardkavel	100%	667	506	512	727	935	853	828	1.474	1.506
Controle ruimtelijke inpassing		WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR
GBO		65	55	55	70	90	80	90	140	160
Footprint (aanname 2laags)		32,5	27,5	28	35	45	40	45	70	80
Tuin		0	90	90	0	0	0	140	140	250
subtotaal		32,5	117,5	118	35	45	40	185	210	330
Tuin + footprint < roodkavel		WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR
Oppervlak werkzaamheden										
Bouwrijp maken		127	217	220	138	402	162	356	634	648
	19%		43%	43%	19%	43%	19%	43%	43%	43%
Verharding		24	56	56	27	103	31	91	162	166
Water		13	10	10	15	19	17	17	29	30
Groen voorziening		129	61	61	141	112	165	99	177	181
Stadslandbouw		333	253	256	364	468	427	414	737	753
Kosten BWRM prijs / eh										
Bouwrijp maken	€ 35,00	€ 4.433	€ 7.611	€ 7.700	€ 4.836	€ 14.073	€ 5.675	€ 12.455	€ 22.179	€ 22.664
Verharding	€ 190,77	€ 4.663	€ 10.613	€ 10.737	€ 5.087	€ 19.622	€ 5.969	€ 17.367	€ 30.925	€ 31.601
Water	€ 41,00	€ 547	€ 415	€ 420	€ 596	€ 767	€ 700	€ 679	€ 1.208	€ 1.235
Groen voorziening	€ 19,50	€ 2.513	€ 1.183	€ 1.197	€ 2.742	€ 2.188	€ 3.217	€ 1.937	€ 3.448	€ 3.524
Inrichting stadslandbouw	€ 9,00	€ 3.000	€ 2.276	€ 2.302	€ 3.273	€ 4.208	€ 3.840	€ 3.724	€ 6.632	€ 6.776
Inrichtingskosten		€ 15.157	€ 22.099	€ 22.356	€ 16.535	€ 40.858	€ 19.401	€ 36.161	€ 64.393	€ 65.800
Onvoorzien	10%	1.516	2.210	2.236	1.653	4.086	1.940	3.616	6.439	6.580
subtotaal		16.672	24.309	24.591	18.188	44.944	21.341	39.778	70.832	72.380
VTU	15%	2.501	3.646	3.689	2.728	6.742	3.201	5.967	10.625	10.857
Subtotaalkosten		19.173	27.955	28.280	20.916	51.685	24.542	45.744	81.457	83.237
BTW kosten	21%	4.026	5.871	5.939	4.392	10.854	5.154	9.606	17.106	17.480
Totaalkosten BWRM		€ 23.200	€ 33.825	€ 34.219	€ 25.309	€ 62.539	€ 29.695	€ 55.351	€ 98.563	€ 100.716
Kosten BWRM / m2 kavel		€ 35	€ 67	€ 67	€ 35	€ 67	€ 35	€ 67	€ 67	€ 67

Input IGG													
bouwkosten woningen													
Type bouwkostenkompas	ref. nr IGG	Prijs per m² BVO basis	Prijs per m² BVO laag	Prijs per m² BVO hoog	Prijs per m² BVO gem. hoog-basis	Aantal woningen per complex	BVO/won basis	GBO/BVO	GO/won	TBB/BVO	BGT/BVO	BDT/BVO	link website
Website 15-10-2025 peildatum 1-10-2025													
Woonstoren (tot 6 lagen) + toeslag Kleine units 50 m² GO / won.	10204	1775	1614	2275	€ 2.025	29	64	0,78	50	0,17	0,56	0,17	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10204&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Seriematig 2 laags (plat dak)	10112	1730	1546	2224	€ 2.476	6	100	0,87	87	0,49	0,82	0,51	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10112&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Recreatiewoning (plat dak)	10052	2085	1921	2866	€ 2.234	1	96	0,86	83	1	1,13	1	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10052&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Urban villa (3 span)	10201	1942	1726	2526	€ 1.767	12	139	0,73	102	0,25	0,73	0,25	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10201&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Seriematig 3-laags (plat dak)	10122	1534	1356	1999	€ 1.746	6	151	0,87	131	0,33	0,82	0,34	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10122&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Cataloguswoning (3 laags)	10002	1590	1443	1901	€ 2.581	1	234	0,76	179	0,33	1,04	0,57	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10002&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew
Landelijke villa (plat dak)	10032	2328	2067	2833		1	295	0,85	252	0,54	1,36	0,54	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=10032&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Woonfunctie&tableName=ResidentialNew

Ruimtelijke kaders

Hiermee is rekening gehouden met aandragen van referenties van gestapelde woningen, voor MGW koop betaalbaar is de bouwhoogte van de referentie circa 15m (5 lagen) in plaats van 11m
Hiermee is rekening gehouden met aandragen van referenties van grondgebonden woningen
deze duurzaamheidsopslag is niet in bovengenoemde prijzen opgenomen en dient dus hierbij nog opgeteld te worden

Afbouwpakket

onderstaande toeslagen te rekenen op bouwkosten

Type bouwkostenkompas	ref. nr IGG	toeslag afbouwpa kket per m² BVO sociaal	toeslag afbouwpa kket per m² BVO standaard	toeslag afbouwpa kket per m² BVO verbeterd	toeslag afbouwpa kket per m² BVO hoog
Woonstoren (tot 6 lagen) + toeslag Kleine units 50 m² GO / won.	10204	-32	0	87	188
Seriematig 2 laags (plat dak)	10112	-20	0	70	150
Recreatiewoning (plat dak)	10052	nvt	0	63	136
Urban villa (3 span)	10201	nvt	0	62	126
Seriematig 3-laags (plat dak)	10122	nvt	0	50	120
Cataloguswoning (3 laags)	10002	nvt	0	37	77
Landelijke villa (plat dak)	10032	nvt	0	29	46

afwerking heeft alleen betrekking op inbouw, afwerkingen van sanitaire ruimtes, keukeninrichting en bij meergezinswoningen op afbouwpakket algemene ruimtes
afbouwpakket sociaal: (sociale huur)
afbouwpakket standaard: (niveau (goedkope) middenhuur)
afbouwpakket verbeterd: (niveau (durdere) middenhuur)
afbouwpakket hoog: (niveau vije sector)

(bedragen in formule betreft: inbouw, afbouw woning (sanitaire ruimtes), vaste inrichting (keuken), afbouw algemene ruimte

Referentieprijsz wegen

Type bouwkostenkompas	Prijs per m1 basis	Prijs per m1 laag	Prijs per m1 hoog	Breedte weg m1	wegverharding	parkeren	berm	verlichting	riolering	website
parallelweg; enkele rijbaan	2021	2900	1439	8,6	asfalt	excl	ingezaaid 2-zijden	hoh 35m	exclusief	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=200001&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Grond-%20Weg-%20en%20Waterbouw&tableName=CivilRoT
						langspark eren, 1			molgoot + straatkolk	
Woonstraat; Eén rijrichting; langsparkeren	1432	1584	2284	9,5	stratklinker	zijde	trottoir	hoh 20m	en	https://www.bouwkostenkompas.nl/nl/details?Typeld=200001&province=10&municipality=244&city=1&cftitle=Grond-%20Weg-%20en%20Waterbouw&tableName=CivilRoT
	gemiddelde € 1.726,50			9,05						
	Gemiddelde prijs / m2 € 190,77									

let op het gaat hierbij om bouwkosten. Bijkomende kosten zijn geen onderdeel van deze genoemde prijzen

Referentieprijsz wegen

zie tabbladen in dit document

Parameters		
Bijkomende kosten ontwikkelaar		20%
W&R		6%
Bouwrente		5%

Bedrijfsmatig					
Afnemer grond					
	Eindgebruiker	Eindgebruiker	Eindgebruiker	Eindgebruiker	Eindgebruiker
	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Winkel	Horeca	Maatschappelijk commercieel
Programma	Huur	Huur	Huur	Huur	Huur
Kavel	4000	4.000	4.000	4.000	4.000
BVO	500	500	500	500	500
Vormfactor	90%	90%	90%	90%	90%
GO of VVO	470	450	450	450	450
BAR von	5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Huur/ Jaar / m2	12 € 110	€ 160	€ 173	€ 185	€ 160
Huur/ Jaar	€ 51.700	€ 72.000	€ 77.850	€ 83.250	€ 72.000
beleggingswaarde VON	€ 1.034.000	€ 1.440.000	€ 1.557.000	€ 1.665.000	€ 1.440.000
beleggingswaarde VON ex btw	21% € 854.545	€ 1.190.083	€ 1.286.777	€ 1.376.033	€ 1.190.083
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)	€ 1.034.000	€ 1.440.000	€ 1.557.000	€ 1.665.000	€ 1.440.000
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW)	21% € 854.545	€ 1.190.083	€ 1.286.777	€ 1.376.033	€ 1.190.083
Landbouwgrond oppervlak	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Waarde landbouwgrond	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Grondwaarde (ex BTW)	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000

Bouwkosten/m2 BVO	€ 954	€ 1.527	€ 1.590	€ 1.735	€ 1.527
Totaal per eenheid	477.000	763.500	795.000	867.500	763.500
Bijk.k. over bouwkosten	20,00% 20%	20%	20%	20%	20%
	95.400	152.700	159.000	173.500	152.700
					-
Subtotaal bouw + bijk.k.	572.400	916.200	954.000	1.041.000	916.200
W&R over opbrengsten	6,00% 6%	6%	6%	6%	6%
	€ 62.040	€ 54.972	€ 57.240	€ 62.460	€ 54.972
Bouwrente	5,00%				
Bouwperiode	12	12	12	12	12
Kasstroom bouwkosten d.w.z. model	2				
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Voorverkooppercentage	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	€ 14.135	€ 22.626	€ 23.559	€ 25.708	€ 22.626
BTW kosten	21% € -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Stiko	€ 648.575	€ 993.798	€ 1.034.799	€ 1.129.168	€ 993.798
Subtotaal grondwaarde	€ 265.970	€ 256.285	€ 311.978	€ 306.865	€ 256.285

Geschatte grondwaarde	€ 265.970	€ 256.285	€ 311.978	€ 306.865	€ 256.285
Periode aanschaf grond	18	18	18	18	18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
Rentekosten over grondaankoop	€ 9.913	€ 9.552	€ 11.628	€ 11.437	€ 9.552
Totaal residuele grondwaarde	€ 256.057	€ 246.733	€ 300.350	€ 295.428	€ 246.733
Grondquote	26%	18%	20%	18%	18%

Kavel prijzen					
Kavelgrootte	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Residuele grondwaarde VEX	€ 265.970	€ 246.733	€ 300.350	€ 295.428	€ 246.733
Kosten BWRM	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375
Residuele grondwaarde	€ 104.595	€ 85.358	€ 138.975	€ 134.053	€ 85.358
Residuele grondwaarde VON	21% € 126.560	€ 103.283	€ 168.160	€ 162.204	€ 103.283
Kavelprijs / m2	€ 31,64	€ 25,82	€ 42,04	€ 40,55	€ 25,82

		Bedrijfsruimte	Bedrijfsruimte	Kantoorruimte	Winkel	Horeca	Maatschappelijk commercieel
GBO		470	470	450	450	450	450
BVO		500	500	500	500	500	500
type kavel		standaardkavel	standaardkavel	standaardkavel	standaardkavel	standaardkavel	standaardkavel
Ruimtelijke verdeling							
Roodrecht	12,50% max	500	500	500	500	500	500
Roodkavel	25% max	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Verharding	11% max	440	440	440	440	440	440
Groen	0% min	-	-	-	-	-	-
Groen verspreid	7% min	280	280	280	280	280	280
Water	2% min	80	80	80	80	80	80
Stadslandbouw	50% min	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Extra indeling groen	5% Keuze	200	200	200	200	200	200
Standaardkavel		100%	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
		WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR	WAAR
Controle ruimtelijke inpassing							
BVO		500	500	500	500	500	500
FSI		0,5	0,5	0,7	0,7	0,7	0,7
Bruikbaar kavelop..		1000	1000	714	714	714	714
Overig bedrijfskavel		2.560	2.560	2.846	2.846	2.846	2.846
Oppervlak werkzaamheden							
Bouwrijp maken		1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		43%	43%	43%	43%	43%	43%
Verharding		440	440	440	440	440	440
Water		80	80	80	80	80	80
Groen voorziening		480	480	480	480	480	480
Stadslandbouw		2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Kosten BWRM prijs / eh							
Bouwrijp maken	€ 20,00	€ 34.400	€ 34.400	€ 34.400	€ 34.400	€ 34.400	€ 34.400
Verharding	€ 150,74	€ 66.324	€ 66.324	€ 66.324	€ 66.324	€ 66.324	€ 66.324
Water	€ 38,00	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040	€ 3.040
Groen voorziening	€ 18,00	€ 8.640	€ 8.640	€ 8.640	€ 8.640	€ 8.640	€ 8.640
Inrichting stadslandbouw	€ 9,00	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000
Inrichtingskosten		€ 130.404	€ 130.404	€ 130.404	€ 130.404	€ 130.404	€ 130.404
Onvoorzien 10%		13.040	13.040	13.040	13.040	13.040	13.040
subtotaal		143.445	143.445	143.445	143.445	143.445	143.445
VTU 12,5%		17.931	17.931	17.931	17.931	17.931	17.931
Subtotaalkosten		161.375	161.375	161.375	161.375	161.375	161.375
Niet verrekenbare BTW 0%							
Totaalkosten BWRM		€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375	€ 161.375
Kosten BWRM / m2 kavel		€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40

Bedrijfsmatig			
Afnemer grond		Eindgebruiker	Bedrijfspan
BVO	12,50%		500
fsi			0,5
nuttig bedrijfsterrein'			1.000
Totale kavelgrootte			4.000
<i>Roodkavel</i>			<i>1.000</i>
<i>Verharding</i>			<i>440</i>
<i>Groen</i>			<i>-</i>
<i>Groen verspreid</i>			<i>280</i>
<i>Water</i>			<i>80</i>
<i>Stadslandbouw</i>			<i>2.000</i>
<i>Extra indeling groen</i>			<i>200</i>
Overig bedrijfsterrein			2.560
Grondprijs economisch terrein	€		250
Grondprijs overig bedrijfsterrein	€		22
Grondwaarde bedrijfsterrein	€		250.000
Grondwaarde overig bedrijfsterrein	€		56.320
Totaal	€		306.320
BWRM / m2 kavel	€		40,34
Kosten BWRM	€		161.375

Kavel prijzen			
Kavelgrootte			4.000
Residuele grondwaarde VEX	€		306.320
Kosten BWRM	€		161.375
Residu	€		144.945
Kavelprijs / m2	€		36,24

Home

Kantoorfunctie

Winkel / Handelsfunctie

Supermarkt (buurtniveau)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Supermarkt (buurtniveau)

Simpeloudig enkel-laags verkoop pand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantoor. Laad- en lozende aan de achterzijde van het gebouw (buitens). Casco opgeleverd, zonder installaties.

Locatie:

Zuid-Holland

Wisselaar

Wisselaar

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.120,-	€ 1.193,-	€ 1.995,-
Bouwkosten / BIH	€ 1.203,-	€ 1.193,-	€ 1.204,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.125,-	€ 1.112,-	€ 1.118,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,65	0,63	0,56
Gevel open	24 %	22 %	28 %
Inhoud / BVO	4,05	3,97	4,13
GO / BVO	0,93	0,95	0,95
VVO / BVO	0,95	0,95	0,95

Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor
type

Supermarkt (buurt nivea
Supermarkt (buurt nivea
Supermarkt (buurt nivea
Supermarkt (buurt nivea
Supermarkt (buurt nivea
Supermarkt (buurt nivea

€
€
€
€
€
€

820
966
893
765
95%



Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor
type

Kantoorvilla
Kantoorvilla
Kantoorvilla
Kantoorvilla
Kantoorvilla
Kantoorvilla

€
€
€
€
€
€

2.180
2.841
2.511
1966
80%

Kantoor



Home

Kantoorfunctie

Kleinschalige inpassing

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Kleinschalige inpassing

Inpassing van een kantoor in een binnenstedelijke structuur. Bijzondere detaillering van de gevel. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Ruim opgezet trappenhuis. Grootte tot 2.000 m² BVO. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.083,-	€ 1.887,-	€ 2.591,-
Bouwkosten / BIH	€ 588,-	€ 544,-	€ 717,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.555,-	€ 2.265,-	€ 3.293,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,44	0,43	0,45
Gevel open	55 %	36 %	80 %
Inhoud / BVO	3,54	3,47	3,61
GO / BVO	0,93	0,93	0,93
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor
type

Kleinschalige inpassing
Kleinschalige inpassing
Kleinschalige inpassing
Kleinschalige inpassing
Kleinschalige inpassing
Kleinschalige inpassing

€
€
€
€
€
€

2.083
2.591
2.337
1887
79%

Kantoor



Home

Kantoorfunctie

Kleinschalig kantoor

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Kleinschalig kantoor

Kleinschalig kantoorpand van maximaal drie lagen. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling, gasloos met individuele warmtepomp, zonwering, platformlift. Traditionele materialen, plat dak.

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.590,-	€ 1.478,-	€ 1.926,-
Bouwkosten / BIH	€ 478,-	€ 454,-	€ 568,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.082,-	€ 1.872,-	€ 2.658,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,67	0,66	0,68
Gevel open	40 %	35 %	46 %
Inhoud / BVO	3,33	3,26	3,39
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,77	0,77	0,77

Kleinschalig kantoor
Kleinschalig kantoor
Kleinschalig kantoor
Kleinschalig kantoor
Kleinschalig kantoor
Kleinschalig kantoor

€
€
€
€
€
€

1.590
1.926
1.758
1478
77%

Kantoor



Home

Kantoorfunctie

Bedrijfs- / Industriefunctie

Bedrijfspand (met kantoren < 2.000 m²)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Bedrijfspand (met kantoren < 2.000 m²)

Rechtshoekig bedrijfspand met interne vrije hoogte van ca. 8,0 m³. Overspanning staalconstructie tot 7,5 m³. Vloerbelasting 10 kN/m². Kantoorruimte op verdieping, basisinrichting en -afwerking. Gasloos met warmtepomp-systeem.

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 954,-	€ 897,-	€ 1.152,-
Bouwkosten / BIH	€ 135,-	€ 129,-	€ 159,-
Herbouwkosten / BVO	€ 954,-	€ 895,-	€ 1.155,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,71	0,69	0,72
Gevel open	12 %	10 %	15 %
Inhoud / BVO	7,08	6,94	7,23
GO / BVO	0,96	0,96	0,96
VVO / BVO	0,94	0,94	0,94

Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor
type

Bedrijfspand met kantor
Bedrijfspand met kantor
Bedrijfspand met kantor
Bedrijfspand met kantor
Bedrijfspand met kantor
Bedrijfspand met kantor

€
€
€
€
€
€

954
1.152
1.053
897
94%

Bedrijfspand



Home

Kantoorfunctie

Bedrijfs- / Industriefunctie

Opslagloods (< 5.000 m²)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Opslagloods (< 5.000 m²)

Rechtshoekig bedrijfspand met interne vrije hoogte ca. 8,0 m³. Overspanning staalconstructie tot 7,5 m³. Vloerbelasting 10 kN/m². Klein kantoor op begane grond. Basisafwerking vloer en wand. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem.

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 742,-	€ 687,-	€ 873,-
Bouwkosten / BIH	€ 114,-	€ 108,-	€ 132,-
Herbouwkosten / BVO	€ 727,-	€ 671,-	€ 862,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,83	0,81	0,84
Gevel open	4 %	3 %	5 %
Inhoud / BVO	6,50	6,37	6,63
GO / BVO	0,97	0,97	0,97
VVO / BVO	0,96	0,96	0,96

Opslagloods <5000m2
Opslagloods <5000m2
Opslagloods <5000m2
Opslagloods <5000m2
Opslagloods <5000m2
Opslagloods <5000m2

€
€
€
€
€
€

742
873
808
687
96%

bedrijfspand



Home

Kantoorfunctie

Bedrijfs- / Industriefunctie

Distributiecentrum (< 5.000 m²)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Distributiecentrum (< 5.000 m²)

Rechtshoekig bedrijfspand < 5.000 m², met een groot aantal saddocks. Ca. 10% met kantoorfunctie. Interne hoogte ca. 10 m³. Vloerbelasting 15 kN/m², zeer vlakke vloer. Basisafwerking, bouwpakket en beperkte luchtbehandeling. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem.

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.028,-	€ 933,-	€ 1.239,-
Bouwkosten / BIH	€ 103,-	€ 95,-	€ 121,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.046,-	€ 955,-	€ 1.255,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,73	0,72	0,75
Gevel open	4 %	3 %	5 %
Inhoud / BVO	10,00	9,80	10,20
GO / BVO	0,97	0,97	0,97
VVO / BVO	0,96	0,96	0,96

Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor

Distributiecentrum <500
Distributiecentrum <500
Distributiecentrum <500
Distributiecentrum <500
Distributiecentrum <500

€
€
€
€
€

1.028
1.239
1.134
933
96%



Basis
Hoog
Gemiddeld
Laag
Vormfactor

Home

Kantoorfunctie

Klein kantoor (op bedrijventerrein)

Prijspeildatum: 1 juli 2025 (exclusief BTW)

Klein kantoor (op bedrijventerrein)

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

Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.527,-	€ 1.415,-	€ 1.855,-
Bouwkosten / BIH	€ 463,-	€ 437,-	€ 551,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.984,-	€ 1.778,-	€ 2.538,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,59
Gevel open	48 %	42 %	55 %
Inhoud / BVO	3,30	3,23	3,37

klein kantoor (op bedrij
klein kantoor (op bedrij
klein kantoor (op bedrij
klein kantoor (op bedrij
klein kantoor (op bedrij

€
€
€
€
€

1.527
1.855
1.691
1415
80%

IGG geeft geen input, dus benaderd met 75%



Home » Engelen » Sportfunctie » Kantine voetbalvereniging

Kantine voetbalvereniging

Eenvoudig enkellaags rechthoekig clubgebouw. Eenvoudige installaties (opbouw) en eenvoudige afwerkingen. Kleine keuken in het gebouw en kleedruimtes opgenomen in het gebouw. Gasloos met warmtepomp. Ind. basisafwerking in de kantine en kleedruimten.



Locatie:

Flevoland

Almere

Almere

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.443,-	€ 1.341,-	€ 1.735,-
Bouwkosten / BIH	€ 412,-	€ 383,-	€ 496,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.393,-	€ 1.292,-	€ 1.684,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,70	0,68	0,71
Gevel open	50 %	45 %	55 %
Inhoud / BVO	3,50	3,50	3,50

Basis

Hoog

Gemiddeld

Laag

Vormfactor

type

Kantine voetbalverenigin

Kantine voetbalverenigin

Kantine voetbalverenigin

Kantine voetbalverenigin

Kantine voetbalverenigin

Kantine voetbalverenigin Bedrijfspand

€ 1.443

€ 1.735

€ 1.589

1341

80%

Bouwkosten-Aanneemsom

Uitgangspunten

toeslag duurzaamheidsmaatregelen gebouw
toeslag natuurinclusief bouwen

Bedrijfsmatig	
	0,0%
	0,0%

Aan de rechterkant van dit tabblad zijn referenties te vinden

Bouwtypes	Bouwkosten referentie	prijsniveau	Directe bouwk. (nieuwb./bouwbesl.)
Niet-wonen (per BVO)			
Bedrijfsruimte	Bedrijfspand met kantoren <2000m2	Basis	€ 954
Bedrijfsruimte	Bedrijfspand met kantoren <2000m2	Basis	€ 954
Kantoorruimte	klein kantoor (op bedrijventerrein)	Basis	€ 1.527
Winkel	Kleinschalig kantoor	Basis	€ 1.590
Horeca	Kantine voetbalvereniging	Hoog	€ 1.735
Maatschappelijk commercieel	klein kantoor (op bedrijventerrein)	Basis	€ 1.527
Parkeren			
		Basis	€ -
		Basis	€ -
		Basis	€ -
			€ -

Afnemer grond	Landschap		
	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar	Ontwikkelaar
	Landschapskavel	Wonen kavel EGW koop vrije sector (1mln. +)	Stadslandbouw
Programma	Koop	EGW Koop	Koop
Kavel	6.000	450	390
BVO		225	
Vormfactor		85%	
GO of VVO		191	
Prijs VON/m2 GO		€ 6.800	
Prijs VON per eenheid		€ 1.300.500	
Prijs VON per eenheid ex btw 21%		€ 1.074.793	
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)		€ 1.300.500	
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21,00%			
Kavelgrootte	6.000		390
Waarde kavelfunctie	€ 17		€ 30
Grondwaarde	€ 102.000		€ 11.700

Bouwkosten/m2 BVO		€ 2.328	
Totaal per eenheid		523.800	
Bijk.k. over bouwkosten 26,45%		26%	
		138.542	
Subtotaal bouw + bijk.k.		662.342	
W&R over verkoopwaarde 6,00%		6%	
		€ 64.488	
Bouwrente 5,00%			
Bouwperiode		12	
Kasstroom bouwkosten d.w.z. mo	2		
Toe te passen bouwrente in VEX (*)		2,5%	
Voorverkooppercentage		0,0%	
Rentekosten		€ 16.357	
BTW kosten 21%		€ 156.069	
Totaal Stiko		€ 899.256	
Subtotaal grondwaarde	€ 102.000	€ 401.244	€ 11.700

Geschatte grondwaarde		€ 401.244	
Periode aanschaf grond		18	
Toe te passen bouwrente in VEX (*)		3,7%	
Rentekosten over grondaankoop		€ 14.955	
Residuele grondwaarde		€ 386.290	
Grondquote		30%	

Kavel prijzen					
Residuele grondwaarde	€	102.000	€	386.290	€ 11.700
Residuele grondwaarde VON	21% €	102.000	€	386.290	€ 14.157
				Kosten BWRM	€ 285.449
				Tot. RGW VON	€ 216.998
				Kavel grootte	7.500
				Kavel prijs / m2	€ 28,93

			landschapskavel
Grootte kavel			7.500
type kavel			Landschapskavel
Ruimtelijke verdeling			
Roodrecht	3,00% max		225
Roodkavel	6,00% max		450
Verharding	5,00% max		375
Groen	80,00% min		6.000
Groen verspreid	1,50% min		113
Water	2,30% min		173
Stadslandbouw	0,00% min		-
Stadslandbouw	5,20% Keuze		390
Standaardkavel 100%			7.500
			WAAR
Controle ruimtelijke inpassing			
BVO			
FSI			
Bruikbaar kavelop..			
Overig bedrijfskavel			
Oppervlak werkzaamheden			
Bouwrijp maken			1.110
			15%
Verharding			375
Water			173
Groen voorziening			6.503
Stadslandbouw			390
Kosten BWRM prijs / eh			
Bouwrijp maken	€ 20,00		€ 22.200
Verharding	€ 190,77		€ 71.540
Water	€ 38,00		€ 6.555
Groen voorziening	€ 18,00		€ 117.045
Inrichting stadslandbouw	€ 9,00		€ 3.510
Inrichtingskosten			€ 220.850
Onvoorzien	10%		22.085
subtotaal			242.935
VTU	17,5%		42.514
Subtotaalkosten			285.449
Niet verrekenbare BTW	0%		
Totaalkosten BWRM			€ 285.449
Kosten BWRM / m2 kavel			€ 38

Afnemer grond	Landbouw		
	Bedrijf	Bedrijf	Bedrijf
	Landbouwgrond	Agrarisch vastgoed	Wonen kavel EGW koop vrije sector (650k - 1mln)
Programma	Koop	Koop	EGW Koop
Kavel	17.000	933	467
BVO			233
Vormfactor			76%
GO of VVO			177
Prijs VON/m2 GO			€ 6.300
Prijs VON per eenheid			€ 1.117.200
Prijs VON per eenheid ex btw 21%			€ 923.306
Verkoopwaarde per eenheid (incl. BTW)			€ 1.117.200
Verkoopwaarde per eenheid (excl. BTW) 21,00%			
Landbouwgrond oppervlak	17.000		
Waarde landbouwgrond	€ 22		
Grondwaarde	€ 374.000		

Bouwkosten/m2 BVO			€ 1.590
Bouwkosten per eenheid			€ 371.000
Bijk.k. over bouwkosten			21%
Bijkomende kosten			€ 76.528
Subtotaal bouw + bijk.k.			€ 447.528
W&R over VON opbrengsten 6,00%			6%
			€ 55.398
Bouwrente 5,00%			
Bouwperiode			12
Toe te passen bouwrente in VEX (*)			2,5%
Voorverkooppercentage			0,0%
Rentekosten			€ 11.052
BTW kosten 21%			€ 107.935
Totaal Stiko			€ 621.914
Subtotaal grondwaarde	€ 374.000	€ 40.533	€ 495.286

Geschatte grondwaarde			€ 495.286
Periode aanschaf grond			18
Toe te passen bouwrente in VEX (*)			3,7%
Rentekosten over grondaankoop			€ 18.460
Residuele grondwaarde			€ 476.827
Grondquote			43%

Kavel prijzen					
Residuele grondwaarde	€	374.000	€	40.533	€ 476.827
Residuele grondwaarde VON	21% €	374.000	€	49.045	€ 476.827
Landbouwgrond van OVB vrijgesteld (art 15.1q Wet op belastingen van rechtsverkeer)				Kosten BWRM	€ 314.989
				Tot. RGW VON	€ 584.883
				Kavel grootte	20.000
				Kavel prijs / m2	€ 29,24

			Landbouwgrond
Grootte kavel			20.000
type kavel			landbouwkavel
Ruimtelijke verdeling			
Roodrecht	3,50% max		700
Roodkavel	7% max		1.400
agrarisch	5%	67%	933
wonen	2%	33%	467
Verharding	5% max		1.000
Groen	0% min		-
Groen verspreid	2% min		300
Water	2% min		300
Stadslandbouw	80% min		16.000
Stadslandbouw	5% Keuze		1.000
Standaardkavel	100%		20.000
			WAAR
Controle ruimtelijke inpassing			
BVO			
FSI			
Bruikbaar kavelop..			
Overig bedrijfskavel			
Oppervlak werkzaamheden			
Bouwrijp maken			3.000
			15%
Verharding			1.000
Water			300
Groen voorziening			1.300
Stadslandbouw			1.000
Kosten BWRM	prijs / eh		
Bouwrijp maken	€	20,00	€ 60.000
Verharding	€	150,74	€ 150.737
Water	€	38,00	€ 11.400
Groen voorziening	€	18,00	€ 23.400
Inrichting stadslandbouw	€	9,00	€ 9.000
Inrichtingskosten			€ 254.537
Onvoorzien	10%		25.454
subtotaal			279.991
VTU	12,5%		34.999
Subtotaalkosten			314.989
Niet verrekenbare BTW	0%		
Totaalkosten BWRM			€ 314.989
Kosten BWRM / m2 kavel			€ 16

Staffel Zuidelijke IJsselmeerpolders				
Codering	A242402A			
Omschrijving	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijke			
Code objectsoort	4124			
Omschrijving objectsoort	Cultuurgrond			
Code onderdeel WOZ-object	2030			
Omschrijving onderdeel WOZ-object	Erf zonder een woning daarop in regio Zuidelijke IJsselmeerpolders			
Kengetallen		Hoeveelheid		
Kavel grootte		20.000	m2	
Roodkavel		1.400	m2	
Roodkavel agrische bebouwing		933	m2	
Percentage BTW		21%		
Staffel prijseenheden				
Van	Tot	Oppervlak in bracket	Kavelprijs zonder woning	Kavelwaarde zonder woning
-	400	400	€ 64	€ 25.600
401	1.000	533	€ 28	€ 14.933
1.001	4.500	-	€ 21	€ -
4.501	7.500	-	€ 16	€ -
7.501	999.999	-	€ 16	€ -
	Totaal	933		€ 40.533

Referentiebijlagen

Inhoudsopgave

Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024)).....	75
Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024)).....	76
Referenties Vrije sector	78
Referenties voor de bedrijfsruimte.....	79
Referenties voor de kantoor	80
Referenties Commercieel maatschappelijke voorzieningen	83
Referenties Commercieel voorzieningen Winkel en Horeca	84
Referenties Landschapskavel	86

Meergezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- (prijspeil 2024)

- Friedrich Schillerhof Almere (2020).

Beeld	Straat	Huisnr.	Huidige prijs	Koop conditie	Prijs per m2	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2
	Friedrich Schillerhof	8	€ 290.000	Kosten koper	€ 5.273	€ 292.000	€ 5.309

- Almere Marktgracht, de Loods en Schutterstraat en Huizen Ember en Huizermaatweg

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Transactiedatum
Marktgracht	122		1354 BE	Almere	€ 199.750	€ 6.444	04-04-2025
Marktgracht	96		1354 BE	Almere	€ 224.250	€ 6.229	01-05-2025
Marktgracht	86		1354 BE	Almere	€ 236.470	€ 8.154	29-04-2025
De Loods	1		1341 CA	Almere	€ 287.500	€ 5.750	23-07-2024
De Loods	14		1341 CA	Almere	€ 292.500	€ 5.850	01-07-2024
Schutterstraat	6 A		1315 VJ	Almere	€ 303.030	€ 5.942	25-10-2024
Schutterstraat	6 E		1315 VJ	Almere	€ 345.000	€ 5.750	26-10-2024
Ember	2		1276 LN	Huizen	€ 250.000	€ 6.410	23-08-2024
Ember	12		1276 LN	Huizen	€ 250.000	€ 6.410	10-09-2024
HUIZERMAAT WEG			1276 LN	Huizen	€ 240.000	€ 6.316	18-11-2024

Eengezinswoning betaalbare koop (tot € 405.000,- prijspeil 2024).

Rijwoningen

Beeld	Straat	Huisnr.	Huidige prijs	Koop conditie	Prijs per m2	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2
	De Dol	249	€ 249.750	Vrij op naam	€ 5.676	€ 249.750	€ 5.676
	Friedrich Schillerhof	8	€ 290.000	Kosten koper	€ 5.273	€ 292.000	€ 5.309
	De Vlet	300	€ 344.750	Vrij op naam	€ 5.732	€ 326.750	€ 5.732
	De Vlet	299	€ 349.750	Vrij op naam	€ 6.135	€ 326.750	€ 6.135
	De Jol	40	€ 389.000	Vrij op naam	€ 4.420	€ 389.000	€ 4.420
	De Jol	37	€ 394.000	Vrij op naam	€ 4.477	€ 394.000	€ 4.477

Tiny Houses

Beeld	Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Huidige prijs	Koop conditie	Prijs per m2	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2
	Vuursteenhof	9		1349 EJ	Almere	€ 365.000	Kosten koper	€ 6.083	€ 431.000	€ 7.183
	Isaac Newtonstraat	114		1349 DT	ALMERE	€ 300.000	Kosten koper	€ 6.122	€ 330.000	€ 6.735
	Pompoenweg	73		1349 KA	Almere	€ 245.000	Kosten koper	€ 6.622	€ 240.000	€ 6.486
	Goudplevierweg	13		1349 CC	ALMERE	€ 359.000	Vrij op naam	€ 7.978	€ 359.000	€ 7.978

Referenties Vrije sector

Referenties voor de bedrijfsruimte

Bedrijfsruimte Koop referenties

 verkocht Verkooptijd: 20 dagen	Fort Blauwkapel 14, 1358 DB Almere Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte Transactieprijs € 700.000 k.k. € 1.386 per m² Transactiedatum 25-01-2024 Transactieoppervlakte 505 m² Bouwjaar 2022 Perceeloppervlakte 0 m² Energie label A	NVM Midas
 verkocht Verkooptijd: 143 dagen	Verfmolenstraat 2, 1333 AV Almere Bedrijfsruimte - Bedrijfshal Transactieprijs € 595.000 k.k. € 2.102 per m² Transactiedatum 27-03-2023 Transactieoppervlakte 283 m² Bouwjaar 1995 Perceeloppervlakte 777 m² Energie label C	NVM Midas
 verkocht Verkooptijd: 100 dagen	Palmolstraat 33, 1327 CB Almere Bedrijfsruimte Kantoorruimte Transactieprijs € 425.000 k.k. € 1.362 per m² Transactiedatum 29-12-2023 Transactieoppervlakte 312 m² Bouwjaar 2001-2010 Perceeloppervlakte 312 m² Energie label D	NVM Midas
 verkocht Verkooptijd: 300 dagen	Hoogvliegerweg 43, 1349 KZ Almere Bedrijfsruimte - Bedrijfshal Transactieprijs € 425.000 v.o.n. € 1.700 per m² Transactiedatum 30-12-2024 Transactieoppervlakte 250 m² Bouwjaar 2024 Perceeloppervlakte 2.002 m² Energie label ---	NVM Midas
 verkocht Verkooptijd: 130 dagen	Hopperzuigerstraat 37, 1333 HM Almere Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Logistieke functie Winkelruimte Transactieprijs € 379.500 k.k. € 1.781 per m² Transactiedatum 29-01-2024 Transactieoppervlakte 213 m² Bouwjaar 1991 Perceeloppervlakte 0 m² Energie label ---	NVM Midas
 verkocht Verkooptijd: 168 dagen	Koningsbeltweg 35 C, 1329 AB Almere Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte, Logistieke functie Transactieprijs € 185.000 k.k. € 1.850 per m² Transactiedatum 17-01-2024 Transactieoppervlakte 100 m² Bouwjaar 2023 Perceeloppervlakte 99 m² Energie label A+++	NVM Midas

Bedrijfsruimte huur referenties



verhuurd Looptijd: 151 dagen

Palmpolstraat 48, 1327 CH Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 50.000 per jr
€ 96 per m²/jr

Transactiedatum
31-01-2024

Transactieoppervlakte
520 m²

Bouwjaar
2000

Perceeloppervlakte
760 m²

Energie-label
A+

NVM Midas



verhuurd Looptijd: 85 dagen

Zandzuigerstraat 70, 1333 HD Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 975 per mnd
€ 146 per m²/jr

Transactiedatum
31-08-2025

Transactieoppervlakte
80 m²

Bouwjaar
2023

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie-label

NVM Midas



verhuurd Looptijd: 142 dagen

Palmpolstraat 47, 1327 CB Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 2.750 per mnd
€ 90 per m²/jr

Transactiedatum
12-10-2025

Transactieoppervlakte
366 m²

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie-label
A++

NVM Midas



verhuurd Looptijd: 108 dagen

Rolbrugweg 4 C, 1332 AS Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Logistieke functie | Garagebox

Transactieprijs
€ 1.000 per mnd
€ 115 per m²/jr

Transactiedatum
26-08-2025

Transactieoppervlakte
104 m²

Bouwjaar
2025

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie-label

NVM Midas



verhuurd Looptijd: 163 dagen

Edvard Munchweg 22 E, 1328 MA Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 1.350 per mnd
€ 150 per m²/jr

Transactiedatum
09-10-2025

Transactieoppervlakte
108 m²

Bouwjaar
2022

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie-label

NVM Midas



verhuurd Looptijd: 217 dagen

Palmpolstraat 35, 1327 CB Almere

Bedrijfsruimte - Bedrijfshal, Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 2.350 per mnd
€ 81 per m²/jr

Transactiedatum
02-05-2025

Transactieoppervlakte
347 m²

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie-label
A+

NVM Midas

Referenties voor de kantoor

Kantoren Koop referenties



verkocht

Verkooptijd: 297 dagen

Grote Markt 9, 1315 JA Almere

NVM Midas

Belegging: kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.030.000 k.k.	655 m²	0 m²
€ 1.572 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
23-01-2024	1981-1990	C



verkocht

Verkooptijd: 87 dagen

Transistorstraat 55 A, 1322 CK Almere

NVM Midas

Kantoorruimte | Belegging

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 640.000 k.k.	425 m²	0 m²
€ 1.505 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
30-08-2024	2009	A



verkocht

Verkooptijd: 26 dagen

Randstad 22 50, 1316 BZ Almere

NVM Midas

Belegging: kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 576.000 k.k.	400 m²	400 m²
€ 1.440 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
26-03-2025	1999	A+++



verkocht

Verkooptijd: 12 dagen

Transistorstraat 71 G, 1322 CK Almere

NVM Midas

Kantoorruimte | Belegging

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 510.000 k.k.	375 m²	160 m²
€ 1.360 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
21-12-2023	2010	A++



verkocht

Verkooptijd: 20 dagen

Randstad 22 137, 1316 BW Almere

NVM Midas

Belegging: kantoorruimte

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 491.000 k.k.	353 m²	463 m²
€ 1.390 per m²		
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
05-05-2023	1995	C

Kantoren Huur referenties



verhuurd

Looptijd: 77 dagen

Andy Warholstraat 19, 1328 LA Almere

NVM Midas

Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 2.000 per mnd
€ 169 per m²/jr

Transactiedatum
06-05-2025

Transactieoppervlakte
142 m²

Bouwjaar
2002

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie label
A++



verhuurd

Looptijd: 166 dagen

Spinnekopmolenstraat 60, 1333 CV Almere

NVM Midas

Kantoorruimte | Winkelruimte | Bedrijfsruimte | Praktijkruimte

Transactieprijs
€ 1.150 per mnd
€ 189 per m²/jr

Transactiedatum
29-01-2024

Transactieoppervlakte
73 m²

Bouwjaar
1989

Perceeloppervlakte
--- m²

Energie label
B



verhuurd

Looptijd: 54 dagen

Palmpolstraat 5, 1327 CA Almere

NVM Midas

Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 1.425 per mnd
€ 86 per m²/jr

Transactiedatum
05-06-2024

Transactieoppervlakte
197 m²

Bouwjaar
2000

Perceeloppervlakte
2.189 m²

Energie label
B



verhuurd

Looptijd: 295 dagen

Transistorstraat 91, 1322 CL Almere

NVM Midas

Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 1.995 per mnd
€ 98 per m²/jr

Transactiedatum
02-10-2025

Transactieoppervlakte
244 m²

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
3.038 m²

Energie label
C



verhuurd

Looptijd: 26 dagen

Operetteweg 21 S, 1323 VK Almere

NVM Midas

Kantoorruimte

Transactieprijs
€ 1.750 per mnd
€ 108 per m²/jr

Transactiedatum
30-12-2024

Transactieoppervlakte
193 m²

Bouwjaar
2003

Perceeloppervlakte
0 m²

Energie label
A

Referenties Commercieel maatschappelijke voorzieningen

- Zie referenties voor kantoorruimte

Referenties Commercieel voorzieningen Winkel en Horeca



verhuurd

Looptijd: 23 dagen

Hospitaalpromenade 2, 1315 XN Almere

Winkelruimte - Detailhandel, Publieksgerichte dienstverlening | Horeca

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 4.150 per mnd € 276 per m²/jr	180 m²	0 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
26-05-2025	2004	A++

NVM Midas



verhuurd

Looptijd: 15 dagen

Brouwerstraat 20, 1315 BP Almere

Winkelruimte - Detailhandel

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 1.181 per mnd € 224 per m²/jr	63 m²	63 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
31-10-2025	1982	A

NVM Midas



verhuurd

Looptijd: 0 dagen

Korte Promenade 12, 1315 HN Almere

Winkelruimte - Detailhandel

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 252.966 per jr € 330 per m²/jr	766 m²	766 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
04-09-2025	1991-2000	A

NVM Midas



verhuurd

Looptijd: 0 dagen

Lindenaan 20, 1271 BA Huizen

Winkelruimte - Detailhandel, Publieksgerichte dienstverlening

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 27.000 per jr € 95 per m²/jr	284 m²	284 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
21-03-2025	1931-1944	A+++

NVM Midas



verhuurd

Looptijd: 77 dagen

Zadelmakerstraat 21, 1315 AK Almere

Winkelruimte - Detailhandel

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 3.122 per mnd € 197 per m²/jr	190 m²	0 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
25-02-2025	1991-2000	D

NVM Midas



verhuurd

Looptijd: 180 dagen

Stationsplein 43, 1315 KT Almere

Winkelruimte - Showroom, Detailhandel

Transactieprijs	Transactieoppervlakte	Perceeloppervlakte
€ 31.500 per jr € 500 per m²/jr	63 m²	0 m²
Transactiedatum	Bouwjaar	Energie label
27-01-2025	2004	

NVM Midas



De Diagonaal 29, 1315 XD Almere

NVM Midas

Winkelruimte - Showroom, Detailhandel

Transactieprijs
€ 85.000 per jr
€ 333 per m²/jr

Transactieoppervlakte
255 m²

Perceeloppervlakte
0 m²

Transactiedatum
11-06-2024

Bouwjaar
2004

Energie label
A++

verhuurd Looptijd: 144 dagen



Reykjavikstraat 25, 1334 KG Almere

NVM Midas

Winkelruimte - Detailhandel

Transactieprijs
€ 26.100 per jr
€ 300 per m²/jr

Transactieoppervlakte
87 m²

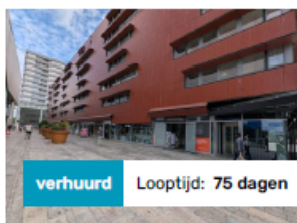
Perceeloppervlakte
0 m²

Transactiedatum
29-01-2024

Bouwjaar
2011

Energie label
D

verhuurd Looptijd: 18 dagen



Traverse 11, 1315 TJ Almere

NVM Midas

Horeca - Fastfood (Snackbar, Cafeteria/ restaria, Lunchroom/ broodjeszaak)

Transactieprijs
€ 2.782 per mnd
€ 490 per m²/jr

Transactieoppervlakte
68 m²

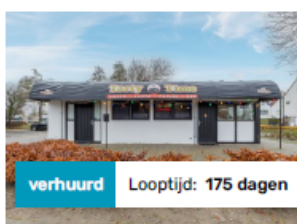
Perceeloppervlakte
0 m²

Transactiedatum
16-10-2025

Bouwjaar
2001-2010

Energie label
A++

verhuurd Looptijd: 75 dagen



Geinplein 3, 1316 HA Almere

NVM Midas

Horeca - Fastfood (Snackbar, Cafeteria/ restaria, Lunchroom/ broodjeszaak, Ijssalon)

Transactieprijs
€ 20.087 per jr
€ 346 per m²/jr

Transactieoppervlakte
58 m²

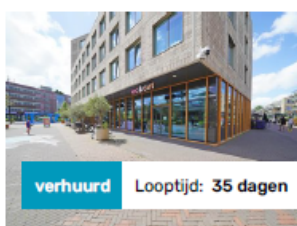
Perceeloppervlakte
0 m²

Transactiedatum
16-10-2025

Bouwjaar
1989

Energie label
A

verhuurd Looptijd: 175 dagen



Baltimoreplein 127, 1334 KA Almere

NVM Midas

Horeca - Restaurant (Bistro/ petit-restaurant, Cafe-restaurant, Luxe restaurant)

Transactieprijs
€ 75.000 per jr
€ 226 per m²/jr

Transactieoppervlakte
331 m²

Perceeloppervlakte
321 m²

Transactiedatum
15-08-2024

Bouwjaar
2021

Energie label
A++

verhuurd Looptijd: 35 dagen

Referenties Landschapskavel

Referenties

[Home - Paradijsvogelbosje Oosterwold](#), Frederik van Eedenweg 6 Almere (kadastraal bekend Almere, C, 1553, 6840m² groot) Aankoopprijs per m² circa €9.75. Aankoopjaar 2016, geïndexeerde prijs (CPI 2016-2025) per prijspeil taxatierapport € 13,50 per m²

[The Nature Gym - Personal Training Almere](#), Hannah Arendtweg 52 Almere (kadastraal bekend Almere, C, 9059 en 9058, 1770m² en 1.359m² groot jaar 2024). Gecombineerd woonkavel met landschapskavel. Aankoopprijs geheel circa €120m². Aankoopjaar 2017. Door de combinatie tussen de Woon- en Landschapskavel is de referentie niet goed passend voor enkel een Landschapskavel. Derhalve wordt deze niet meegenomen in de grondwaarde berekening.

Voor de waardering voor het aandeel Groen en Natuur hebben wij aansluiting gezocht wij enerzijds de prijzen voor bosgronden (bron: [Woet Bosgrond](#)),

De gronden voor landbouw €22 per m² (bron: taxatie Leyten van der Linde) en als laatste bij de referenties die reeds zijn benoemd.