

NB deze factsheet is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Ziet u onnauwkeurigheden? Laat het ons weten: secretariaat@bah-almerehout.nl



	Particulier opdrachtgeverschap via overheid	Particulier opdrachtgeverschap via projectontwikkelaars	Toelichting
<p>Grondprijzen gebaseerd op 1200-1500 m2</p>	<p>Vogelhorst : bebouwing op vaste gevelo lijn met gemiddeld 12,5% bebouwing op de kavel. BVO : bruto vloer oppervlak is gemiddeld 17,5% van het perceel (incl. Boswal) verdeelt over 2 of 3 bouwlagen¹</p> <p>Vogelhorst 2.: laatste 48 maanden geen enkele kavel verkocht</p> <p>Vogelhorst 2. prijs per m2 is € 340 - € 370m2, kavel van 1181m2 incl riool- en gasaansluiting: www.ikbouwmiinhuisinginalmere.nl/informatie/kavelkaart</p> <p>Nobelhorst: nog vele kavels beschikbaar. 34 plus de 9 nieuwe kavelluitgiften van deze maand Kavelprijs € 390 m2 (328m2 voor 128.000)</p> <p>Overgooi: 16 kavels in fase 1 en 32 kavels in fase 2a. Verkochte kavels in 12 mnd: 1 Kavelprijs € 279 m2 voor 1550m2</p>	<p>Oosterwold : 25% van perceel mag worden bebouwd, rood gedeelte midden op perceel BVO : bruto vloeroppervlak is 12.5% als er sprake is van 2 bouwlagen.</p> <p>Er zijn diverse soorten kavels verkrijgbaar (standaard, landschap of landbouw). Per kavelsort pakt de verdeling iets anders uit. Sommige projectontwikkelaars combineren kavels tot een ideale mix. Een deel van het perceel dient een agrarische bestemming te krijgen. Overige percentage is voor : tuin, verhardingen, waterhuishouding , groen, etc</p> <p>Grondprijzen gebaseerd op agrarische bestemming (Grondprijzenmonitor Dienst Landelijk gebied)</p> <p>Standaard kavel : € 30 euro m2 waarvan gemeente € 12 m2 weer herinvesteert in het plangebied t.b.v. de noodzakelijke openbare infrastructuur. Dus netto € 18 Euro per m2.</p> <p>(landbouw of landschap kavel is echter maar tussen 10 en 16 euro per m2 en geen 30 euro per m2)</p> <p>Bouwrijp maken € 36.000 voor 1200m2 (bron Frode Bolhuis; Giraffendorp.nl ; Daan Froger etc etc) Bureau Nyfer gemeentelijke kosten bouwrijp maken € 30-50 m2)</p> <p>104 euro m2 Projectontwikkelaar Loos van Vliet ontzorgt en regelt een bouwrijpkavel in een ingericht park alles voor 104 m2. Dit is inclusief btw, straat (klinkerweg), lantaarnpalen, aanplant nutspark, speelplek, weiland, bomen, gas, licht, water, archeologisch onderzoek, vijveraanleg, hydrofytenvijver, haagbeuk als afscheiden van het erf, etc, etc. www.buitenplaatsoosterwold.nl</p>	<p>Stagnerende ontwikkelingen kavelverkoop</p> <p>Grondprijsberekening. In Overgooi betaalt men de premium prijs per m2 voor het bouwblok, een lagere prijs voor de grond tbv bijgebouwen en weer een lagere prijs voor alleen tuingrond.</p> <p>Huizen Vogelhorst I staan lang te koop (6-36 mnd). Prijzen staan onder druk.</p> <p>Potentiele koper van Paradijsvogelweg heeft zich bij BAH gemeld dat zij huiverig zijn voor koop ivm plan Oosterwold.</p> <p>Is er sprake van "koppelverkoop" ? Vaste ploeg van marktpartijen: Loos van Vliet, Notaris Trip, makelaar van Santen, Knipscheer, RABO, Alzio (VVE), Witteveen, Blom, Transect. Loos werkt samen met de andere projectontwikkelaars zoals Ekoparkhof /Jos Abbo</p> <p>Projectontwikkelaars laten weten dat een kavel in Oosterwold 25% van de prijs is in vergelijking elders met een vergelijkbaar kwaliteitsniveau.</p>

¹ Bruto vloeroppervlak is de som van buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen.

		<p>All-in concept Jos Abbo van Ecoparkhof biedt modulair opgebouwde vrijstaande huizen aan met woonoppervlakten van 80m²,160m², 240m² en 320m² op kavels van 1400-2500m² voor prijzen vanaf 200.000 euro incl. alle voorzieningen www.ecoparkhof.nl</p> <p>De Moestuin 900m² De basisprijs van een Loodswoning met 900m² grond en de afbouw bedraagt € 200.000,- www.woneninoosterwold.nl Project van Daan Froger.</p>	
Architectuur	Onder architectuur	Veelal onder architectuur (Loos van Vliet doet bijv. een kwaliteitscheck)	
	Particulier opdrachtgeverschap via overheid	Particulier opdrachtgeverschap via projectontwikkelaars	Toelichting
Nutsvoorzieningen	<p>Vogelhorst 2. : bijkomende kosten om kavels in VGII aan te sluiten op nutsvoorzieningen, diverse onderzoeken waaronder bodem en archeologie : € 5000</p> <p>Tarieven aansluitingen € 3000</p>	<p>onderdeel van kavelprijs</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ecoparkhof Jos Abbo -Buitenplaats Loos van Vliet -Wonen in Oosterwold Daan Froger <p>Een Lucht-Water warmtepomp en lage temperatuur verwarming (vloerverwarming en convectoren) . Kosten voor een dergelijk installatie zijn bij benadering € 5000 hoger dan een traditionele CV ketel. www.youtube.com/watch?v=X1SH3k16IB0</p> <p>Tarieven aansluitingen € 3000</p>	Projectontwikkelaars werken hierin samen en kunnen zeer voordelige prijzen bedingen.
Electra	✓	Leidingen aanwezig direct langs de Vogelweg	
Gas	✓	Leidingen aanwezig direct langs de Vogelweg	
Glasvezel	Niet in Almere Hout	Niet in Oosterwold	
Water	✓	Leidingen aanwezig direct langs de Vogelweg	
Riool	✓	Eigen sceptic tank en helofyten filter € 10.000 euro per perceel. Indien meerdere huizen samenwerken dan voordeliger www.ecofyt.nl Open systeem wordt aangesloten op leidingen direct langs de Vogelweg.	Bewoners in Oosterwold betalen geen rioolheffingkosten. Voordeel dus!
Archeologisch onderzoek	Zelf financieren	Zelf financieren	
Onderhoud openbare ruimte groen water stenen	✓	Waterschap 1 x jaar controle. Jaarlijkse onderhoudskosten zijn afhankelijk van de kavelgrootte € 600-900 per jaar voor snoeien, straatverlichting, uitbaggeren sloten, onderhoud hydrolietenvijver (bron: Loos van Vliet).	<p>-Wie is aansprakelijk bij een ongeval met losliggende stenen?</p> <p>-Hoe zit het met wettelijke eisen van buikbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de openbare ruimte?</p> <p>-Toegankelijkheid van het gebied voor hulpdiensten?</p>
Service			
Afvaldiensten met containers	Ja	Ja	
hondenbelasting	Ja	Ja	
Politie, brandweer, ambulance	✓	✓	

Relevante zaken

- Woningbouw projectontwikkelaars vindt vooral plaats langs de Vogelweg/Kievitsweg?? Dat brengt de minste kosten met zich mee om aan te sluiten op nutsvoorzieningen Vogelweg/Kievitsweg.
- In het collegebesluit van 26 maart 2013 over ontwerp intergemeentelijk structuur visie wordt opgemerkt dat er sprake is van **verdringing** (minder grondverkoop en prijs beïnvloeding in andere gebieden van Almere. Het risico van verdringing (*vanuit het perspectief van de gemeente*) is ingeschat op een bandbreedte van € 1.1-3.5 miljoen.
- In de Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold staat in paragraaf 4.7 Financieel model bouwsteen 1 “dat de initiatiefnemer ook rechtstreeks betaalt aan derden...het betalen van schadeloosstellingen (denk aan **planschade**).. Lees de gehele bouwsteen !
- Wat is het belang van de gemeente om voor deze verkoopmethode te kiezen? Volgens de ontwikkelaar is dit slechts 25% van normale kavelprijs met een vergelijkbaar kwaliteitsniveau.

LEES VERDER VOOR ONS REKENVOORBEELD

Rekenvoorbeeld	Vogelhorst	Oosterwold	Voor of nadeel Oosterwold
Kavelprijs 1200m ²	<p>€408.000 (1200m² x € 340m²) inclusief bouwrijp incl. riool- en gasaansluiting € 5000: diverse onderzoeken waaronder bodem en archeologie € 3000: tarieven aansluitingen Totaal € 416.000</p>	<p>Via projectontwikkelaar Loos van Vliet € 125.000 inclusief bouwrijp, btw, straat (klinkerweg), lantaarnpalen, aanplant nutsparke, speelplek, weiland, bomen, gas, licht, water, archeologisch onderzoek, vijveraanleg, hydrolietenvijver, haagbeuk als afscheiden van het erf, etc.</p>	<p>< Verschil tussen kavel Vogelhorst en kavel projectontwikkelaar = € 291.000 PLUS voordeel in natura in de vorm van ingericht park en vijver, erfafscheiding</p> <p>< Verschil Vogelhorst en zelf doen = Totaal € 321.000</p>
		<p>Zelf doen € 36.000 kaal dus excl. bouwrijp etc. € 36.000 kosten bouwrijp maken (1200m² x € 30) € 5000: diverse onderzoeken waaronder bodem en archeologie € 3000: tarieven aansluitingen € 10.000 sceptic tank en helofyten- filter € 5000 klinkerstraat en puinbaan Totaal € 95.000</p>	
		Zelf doen kan 25% voordeliger uitpakken!	
% bebouwd oppervlak	<p>BVO : 17,5% Gemiddelde kavel VG-1.= 1000m² waarvan 100m² – 200m² boswal</p>	<p>BVO : 12,5%</p> <p>1/3 kavel</p>	<p>Er mag verder hetzelfde op ongeveer 400m²</p>
Erf + verharding		12.5 + 8%	
Nokhoogte	VG-2 = 12 meter	9 meter	
Goothoogte	6 meter VG-1 10 meter VG-2	8 meter	
Op terp	Op terp	Op terp	gelijk
Publiek groen	Boswal in VG-1. ongeveer 100m ² per kavel (soms meer bij hoekpercelen) aan de achterzijde en zijkant kavel, ongeveer 12,5% van perceel	7% van perceel aan de randen van perceel	VG-1. heeft procentueel meer verplicht groen per perceel dan een perceel in Oosterwold
Onderhoud publiekgroen	Ieder voor zich voor Bos/houtwal. Gemeente onderhoud park en maait.	€ 600-900 per jaar per kavel	“Nadeel” € 600-900 per jaar per kavel maar dan is wel alles uitbesteed
Stadsl.bouw/moestuin	Moestuin of fruitbomen mag	Onduidelijk gedefinieerde term stadslandbouw	gelijk/verschil?
Vergunningsvrij bouwen	Landelijke regels	Landelijke regels gaan boven lokale regels	gelijk