



TAXATIERAPPORT UITGIFTEPRIJZEN

Object

Uitgifteprijs Lange Weeren

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Taxatierapport Uitgifteprijs Lange Weeren
Opdrachtgever	Gemeente Edam-Volendam
Kenmerk	14227.4-T1d1
Taxateur(s)	drs. E.F. Halter MRICS RT D.A.E. de Rooij BBA
Status	Definitief
Datum	9 juni 2026

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 5-22.4

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTING.....	5
2.	OPDRACHT	7
2.1.	Opdrachtgever	7
2.2.	Opdrachtnemer	7
2.3.	Taxateurs	7
2.4.	Opdrachtverstrekking	8
2.5.	Onafhankelijkheid.....	8
2.6.	Type taxatie	9
2.7.	Te waarden belang.....	9
2.8.	Taxatiebasis	9
2.9.	Stukken.....	9
2.10.	Opname	9
2.11.	Mate van inspectie.....	9
2.12.	Peildatum.....	9
2.13.	Reactie van opdrachtgever	10
2.14.	Versies	10
2.15.	Aansprakelijkheid	11
2.16.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	11
2.17.	Publicatie.....	11
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	11
2.19.	Algemene voorwaarden.....	11
3.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	12
3.1.	Algemene uitgangspunten	12
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	13
4.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	15
4.1.	Kadastrale kaart plangebied	15
4.2.	Voorgenomen ontwikkeling	16
4.3.	Ligging van de onroerende zaak.....	16
4.4.	Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak	17
4.5.	Toestand van bodem en grondwater.....	18
4.6.	Zakelijke rechten.....	18
4.7.	Publiekrechtelijke beperkingen	18
4.8.	Planologie van de onroerende zaak.....	18
4.9.	Beoordeling en onderbouwing courantheid.....	18
4.10.	Marktontwikkelingen.....	19
5.	WAARDERING WONINGBOUW.....	21
5.1.	Inleiding.....	21
5.2.	Overwegingen bij de waardering.....	21
5.3.	Gebruikte methode	21
6.	WAARDERING WONINGBOUW.....	23
6.1.	Uitgangspunten waardering.....	23
6.2.	Sociale huur – 1A/1B (< € 932,93 per maand).....	24
6.3.	Betaalbare koop - 4A/4B (< € 420.000,00 v.o.n.).....	26
6.4.	Vrije sector koop - 5A-5D (> € 420.000,00 v.o.n.).....	29

6.5.	Grondprijstoepassingen ten behoeve van kostenverhaalsregels	38
7.	WAARDERING NIET WONINGBOUW.....	39
7.1.	Uitgangspunten waardering.....	39
7.2.	Supermarkt.....	39
7.3.	Overige niet commerciële voorzieningen.....	41
7.4.	Mandelig terrein.....	42
8.	FINALE WAARDERING	43
8.1.	Back-testing	43
8.2.	Onzekerheden markttechnische update.....	43
8.3.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	43
8.4.	Finale waardering	44
9.	BIJLAGEN.....	45

1. SAMENVATTING

Deze markttechnische update conform de NRVt praktijkhandreiking BV¹ heeft betrekking op plan Lange Weeren in Volendam. De wijzigingen betreffen:

- Prijspeil 1 januari 2026
- Gewijzigd woningbouwprogramma

Door de opdrachtgever is verzocht om de gronduitgifteprijsen te herzien voor plangebied Lange Weeren. De gemeente Edam-Volendam heeft het beoogde programma aangepast. Het programma bestaat uit een deel woningbouw en een deel met overige voorzieningen, waaronder commerciële en niet-commerciële voorzieningen. De uitgifteprijsen in dit advies hebben betrekking op prijspeil 1 januari 2026.

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige bouwgronden zijn residueel bepaald waarbij VON-prijzen zijn gebaseerd op transacties in de omgeving. De VON-prijs voor een betaalbare koopwoning is gemaximeerd op € 420.000,00. Voor de overige VON-prijzen wordt gekeken naar de markt, de transacties, kengetallen en gemeentelijk grondprijsbeleid van omliggende gemeenten.

In het kader van deze markttechnische update is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- De uitgifteprijsen worden beschouwd als een gemiddelde marktwaarde per woningtype of andere vastgoedcategorie bij een gefaseerde kavelsgewijze verkoop in bouw- en woonrijpe staat², waarbij geen afzonderlijk kostenverhaal plaatsvindt.
- Door de gemeente is een oppervlakte (gbo) van de verschillende woningtypen aangegeven, waarbij er aangenomen wordt dat dit de Highest And Best Use (HABU) is. Er is derhalve niet gekeken of binnen de planologie bijvoorbeeld grotere woningen mogelijk zijn³.
- Bij betaalbare rijwoningen en appartementen wordt uitgegaan van resp. 85 en 70 m² gbo. Op basis van deze metrages is de marktwaarde van de woningen hoger dan de aftoppingsgrens. We gaan ervan uit dat de gemeente genoemde metrages als minimaal oppervlakte verplicht stelt aan de ontwikkelaars van deze woningen⁴.

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

¹ Definitie "Markttechnische update" conform de NRVt praktijkhandleiding BV (d.d. 1 januari 2022). a. In het geval dat de Waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), kan de Opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport. b. De markttechnische update / taxatiebrief verwijst altijd naar het door de Register-Taxateur uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing. c. De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het Vastgoedobject.

² Hieronder valt tevens een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk met een bij de planologie passend vermogen.

³ Voor het bepalen van de uitgifteprijsen is dat ook niet nodig en dient uitgegaan te worden van een marktconforme uitgifte. De taxatieregels schrijven echter de Highest And Best Use (HABU) voor. Derhalve is dit bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

⁴ Voor het bepalen van de uitgifteprijsen is dat ook niet nodig en dient uitgegaan te worden van een marktconforme uitgifte. De taxatieregels schrijven echter de highest and best use (HABU) voor. Derhalve is dit bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

Woningbouw

#	Segment	Type woning	Grondwaarde, excl. BTW	Grondwaarde / m ² kavel
1A	Sociale huur	Rijwoningen	€ 30.000,00	€ 250,00
1B	Sociale huur	Appartementen	€ 20.000,00	n.v.t.
4A	Betaalbare koop	Rijwoningen	€ 115.000,00	€ 889,00
4B	Betaalbare koop	Appartementen	€ 80.000,00	n.v.t.
5A	Vrije sector koop	Rijwoningen	€ 160.000,00	€ 766,00
5B	Vrije sector koop	Twee-onder-een-kapwoningen	€ 200.000,00	€ 617,00
5C	Vrije sector koop	Vrijstaande woningen	€ 220.000,00	€ 510,00
5D	Vrije sector koop	Bouwkavels	€ 405.000,00	€ 875,00

Overige categorieën

Categorie	Grondprijs (excl. btw)
Supermarkt	€ 1.375,00 per m ² bvo
Niet-commerciële voorzieningen (zoals huisarts, ontmoetingsruimte, school en sport)	€ 200,00 per m ²
Mandelig terrein	€ 125,00 per m ²

Bij de uitgifteprijs van de overige categorieën wordt geadviseerd om voor kavels met een FSI⁵ > 1 de uitgifteprijs te bepalen aan de hand van de te realiseren meters bvo in plaats van de meters kavel.

⁵ FSI (= Floor Space Index) is de verhouding tussen het totaal vloeroppervlak en de corresponderende kavel.

2. OPDRACHT

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Edam-Volendam
Contactpersoon	De heer P. Wiersma
Adres	Burgemeester van der Knoopdreef 1
Postcode en plaats	1132 KN VOLENDAM
E-mail	p.wiersma@edam-volendam.nl

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer E.F. Halter
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	ehalter@gloudemans.nl

2.3. Taxateurs

Taxateurs	drs. E.F. Halter MRICS RT, taxateur
	1135665 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT729574258 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM
	D.A.E. de Rooij BBA, vastgoedadviseur

Hierna tezamen te noemen **“de taxateur”**. De taxateur verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 11 april 2025 en later per 19 maart 2026 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

Het doel is om de gronduitgifteprijs vast te stellen voor het plangebied Lange Weeren. Het programma bestaat uit een deel woningbouw en een deel met overige voorzieningen, waaronder commerciële, niet-commerciële voorzieningen en een gedeelte mandelig terrein. Zie het overzicht hieronder.

Overzicht uitgeefbare kavels

Woningtype	aantal	Totaal oppervlak m ²	Gemiddeld per woning in m ²	Beuk maat m ¹	woning diepte m ¹	Footprint woning m ²	
- Grondgebonden woningen							
Sociale huurwoning	155	18.530,85	119,55	5,1	10,0	51,0	
Betaalbare koopwoning	282	37.316,07	132,33	5,4	10,0	54,0	
Vrije sector rijwoning	150	31.583,00	210,55	6,5	10,0	65,0	
Twee onder een kap woning	118	37.981,95	321,88	7,0	10,0	70,0	
Vrij staande woning	29	12.403,86	427,72	7,5	14,0	105,0	
Vrije kavels	89	41.059,31	461,34	9,0	12,0	108,0	
- Gestapelde woningen							
Sociale huur appartementen	232	11.132,57	47,99			75	m ² BVO *
Betaalbare koop appartementen	105	5.010,06	47,71			90	m ² BVO *
- Niet woningbouw							
School en Sport		4.985,89					
Mandelig terrein		1.665,00					
Huisarsenpost	in oppervlakte betaalbare koop appartementen					128	m ² BVO
Ontmoetingsruimte	in oppervlakte betaalbare koop appartementen					60	m ² BVO
Winkel	in oppervlakte sociale huur appartementen					1.300	m ² BVO

*Conform stedenbouwkundigontwerp B + B

Te realiseren woningen en voorzieningen (d.d. 2 april 2026, bron gemeente Edam-Volendam)

2.5. Onafhankelijkheid

- Taxateur verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- Taxateur verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- Taxateur verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%⁶ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

⁶ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

2.6. Type taxatie

Dit is een volledige taxatie. Als onderdeel van de werkzaamheden heeft een beperkt juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

2.7. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

2.8. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **marktwaarde**. Dit begrip wordt volgens de International Valuation Standards als volgt gedefinieerd:

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing, waarbij partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

Bij dit waardebegrip zijn de in § 3.2 genoemde bijzondere uitgangspunten gehanteerd om van de huidige feitelijke situatie tot de waardering in bouw- en woonrijpe staat te komen waarbij de gronden in een passende fasering worden uitgegeven.

2.9. Stukken

De taxateur heeft kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende aanvullende stukken:

a.	Ko260414_Waardeoverzicht inbrengwaarde d.d. 14 april 2026 (Kadastraal overzicht) (bijlage 1)
b.	Type beschrijvingen d.d. 24 maart 2025 (bijlage 2)
c.	Overzicht uitgeefbare kavels, B&B, d.d. 27 maart 2026 (bijlage 3)

2.10. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaak op 10 juni 2025 bezocht en opgenomen, zulks zonder aanwezigheid van de eigenaar en/of opdrachtgever.

2.11. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele perceel (vanaf de openbare weg) opgenomen.

2.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor taxatie ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum **1 januari 2026**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in de waardering meegenomen.

2.13. Reactie van opdrachtgever

Op 24 juni 2025 is het eerste concept volledige taxatie verstrekt aan opdrachtgever. Naar aanleiding van dit concept hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden, welke in voorliggend tweede concept zijn doorgevoerd.

De wijzigingen betreffen:

- Gewijzigde peildatum: 1 januari 2026
- Gewijzigd woningbouwprogramma: mandelige achterpaden en geen middeldure categorie meer

2.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt. De markttechnische update dient tezamen met het laatst beschikbare (definitieve) taxatierapport te worden gelezen. Dit voor de volledigheid van uitgangspunten.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c1	Volledige taxatie	Concept	10-06-2025	24-06-2025
2.	T1c2	Volledige taxatie (rekenmodel)	Concept	01-01-2026	17-04-2026
3.	MU1c1	Markttechnische update (rapport en rekenmodel)	Concept	01-01-2026	20-05-2026
4.	T1c3	Volledige taxatie (rapport en rekenmodel)	Concept	01-01-2026	08-06-2026
5.	T1d1	Volledige taxatie (rapport en rekenmodel)	Definitief	01-01-2026	09-06-2026

Tot heden zijn er 4 versies verstrekt aan opdrachtgever.

Tussen versie T1c1 en versie T1c2 zijn de getaxeerde waarden ongeveer 5 tot 10% toegenomen als gevolg van marktontwikkelingen.

Tussen versie T1c2 en MU1c1 is de grondwaarde voor de betaalbare rijwoningen nog 5% hoger geworden. Omdat de marktwaarde van deze woningen ruim boven de aftoppingsgrens van € 420.000,00 uitkomen is het mogelijk om kleinere woningen te bouwen. Hierdoor is de grondwaarde hoger. We gaan hier nu uit van een minimum van 85 m² gbo (tegen 94 m² gbo in versie 2). Een dergelijke woning komt qua waarde nog steeds hoger uit als de aftoppingsgrens. Hetzelfde geldt voor de 70 m² gbo die wij hanteren voor de betaalbare appartementen. We gaan er nu vanuit dat deze metrages als minimum worden gesteld door de gemeente. Dit is toegevoegd als bijzonder uitgangspunt aan deze rapportage.

In T1c3 is een volledige taxatie opgesteld, bestaande uit het juiste model taxatierapport met bijbehorend rekenmodel. Het rekenmodel is ongewijzigd ten opzichte van MU1c1.

2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

2.16. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

3.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Titelonderzoek

Ten behoeve van deze taxatie hebben taxateurs een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering. Voor eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten en beperkingen wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik of bij herontwikkeling het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het verplicht treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is zijn taxateurs nagegaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te taxeren onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op de te taxeren onroerende zaak aanwezig zijn. Hierop wordt nader ingegaan in § 4.5.

Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel zijn.

Tevens is het omgevingsloket geraadpleegd om te beoordelen of er nog aanvullende publiekrechtelijke beperkingen aanwezig zijn die vallen onder de bijzondere overgangsrechtelijke situaties zoals:

- de beschermde gemeentelijke monumenten;
- de beschermde provinciale monumenten;
- diverse besluiten op grond van de Wet bodembescherming;
- exploitatieplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- voorkeursrechten;

In het rapport zijn alleen de beperkingen genoemd voor zover relevant voor de waardering.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de taxatieopdracht is rekening gehouden met de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRV De uitgifteprijs worden beschouwd als gemiddelde marktwaarde per woningtype of andere vastgoed categorie bij een gefaseerde kavelsgewijze verkoop in bouw- en woonrijpe staat⁷, waarbij geen afzonderlijk kostenverhaal plaatsvindt.
- De gemeente is voornemens om middels een planologische procedure de ontwikkeling Lange Weeren mogelijk te maken, waarbij wordt aangenomen dat de oppervlakten (gbo) van de verschillende woningtypen de Highest and Best Use (HABU) is. Er is derhalve niet gekeken of bijvoorbeeld grotere woningen mogelijk zijn⁸.
- Bij betaalbare rijwoningen en appartementen wordt uitgegaan van resp. 85 en 70 m² gbo. Op basis van deze metrages is de marktwaarde van de woningen hoger dan de aftoppingsgrens. We gaan ervan uit dat de gemeente genoemde metrages als minimaal oppervlakte verplicht stelt aan de ontwikkelaars van deze woningen⁹.

dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

⁷ Hieronder valt tevens een aansluiting op het elektriciteitsnetwerk met een bij de planologie passend vermogen.

⁸ Voor het bepalen van de uitgifteprijs is dat ook niet nodig en dient uitgegaan te worden van een marktconforme uitgifte. De taxatieregels schrijven echter de highest en best use voor. Derhalve is dit bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

⁹ Voor het bepalen van de uitgifteprijs is dat ook niet nodig en dient uitgegaan te worden van een marktconforme uitgifte. De taxatieregels schrijven echter de highest and best use (HABU) voor. Derhalve is dit bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

Met betrekking tot sub b. zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,

Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d. wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen zal vervreemden indien de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere uitgangspunten een effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

4.1. Kadastrale kaart plangebied

De te taxeren kavels zijn gelegen in het onderstaande plangebied met een oppervlak van circa 75 hectare.



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl) – globale indicatie

Per eigenaar is het eigendom als volgt verdeeld (situatie per 14 april 2026, bron: opdrachtgever: "ko260414_Waardeoverzicht inbrengwaarde"):

	Eigenaar	Oppervlakte (ha)
1.	Gemeente Edam-Volendam	0.78.83 ha
2.	Project Lange Weeren B.V.	39.56.17 ha
3.	Scholtens Projecten II B.V.	32.63.42 ha
4.	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.61.18 ha
5.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.73.31 ha
6.	Provincie Noord-Holland	0.85.43 ha
7.	Dhr. J. en K.J. Roos	0.00.75 ha
	Totaal	75.19.09 ha

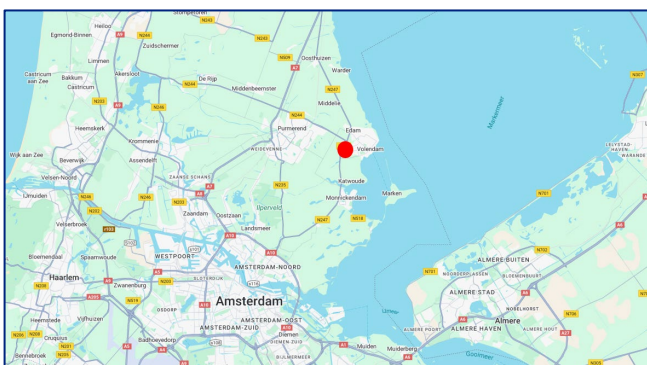
De volledige lijst met kadastrale percelen is weergegeven in de bijlage.

4.2. Voorgenomen ontwikkeling

Uit de aangeleverde informatie en communicatie met de opdrachtgever blijkt dat het plangebied beoogd wordt voor een woningbouwontwikkeling genaamd "Lange Weeren" bestaande uit 1.160 woningen in diverse categorieën. Het totale plangebied is inmiddels verkleind tot in totaal afgerond 75,2 hectare bestaande uit woongebied en flanken. De flanken zijn bedoeld om de ontsluiting te realiseren en een gedeelte van de wateropgave.

4.3. Ligging van de onroerende zaak

De uitgifteprijs hebben betrekking op kavels in het plangebied Lange Weeren. Het plangebied is gelegen ten westen van bestaande woonwijk Blokouw in Volendam. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Zeddeweg en aan de noordoostzijde door de provinciale weg N247 (ook: Monnickendammerjaagweg).



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

4.4. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

4.4.1. Gebruik van de onroerende zaak

Per peildatum bestaat het plangebied uit landbouwgrond. De landbouwgronden zijn onbebouwd en worden niet gebruikt. De grond wordt gewaardeerd op basis van het beoogde gebruik als woningbouwgrond.



De foto's dateren van 10 juni 2025. De peildatum is in dit tweede concept veranderd naar 1 januari 2026. Er wordt uitgegaan dat er tussen deze date geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden.

4.5. Toestand van bodem en grondwater

Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater. Voor de waardering geldt het uitgangspunt dat de kavels geschikt zijn voor uitgifte conform voorgenomen gebruik.

4.6. Zakelijke rechten

Aangenomen wordt dat er bij de levering geen zakelijke rechten op de onroerende zaak zijn gevestigd die een belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik.

4.7. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.8. Planologie van de onroerende zaak

Taxateurs zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen taxateurs in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Kort onderzoek wijst uit dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van de vigerende planologie nog niet mogelijk is. Daarom is dit als bijzonder uitgangspunt opgenomen, waarbij het uitgangspunt is dat dit programma de Highest and Best Use (HABU) is.

De actuele planologie is digitaal te raadplegen via www.omgevingswet.overheid.nl.

4.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Lange Weeren is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen, de meest voornaamste ontsluitingsweg is de N247. Het plangebied is gelegen tegen een bestaande woonwijk aan, namelijk woonwijk Blokouw. Het wordt gezien als een gunstige uitbreidingslocatie. De locatie wordt als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

De uit te geven woningbouwgrond is courant, ondanks er sprake is van veengrond. Er worden kavels met verschillende oppervlakten uitgegeven. Op deze kavels wordt een woningbouwprogramma ontwikkeld wat bestaat uit een divers aanbod grondgebonden woningen en appartementen. De courantheid wordt derhalve als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid/verhuurbaarheid

Het getaxeerde gebied met nog uit te geven kavels is courant, de vraag naar woningen is zeer hoog en het getaxeerde kent een goede ligging in de randstad. Een verkoop zal normaal gezien vlot moeten kunnen verlopen.

4.10. Marktonwikkelingen

De gemeente Edam-Volendam maakt onderdeel uit van de COROP-regio Groot-Amsterdam. De gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2026 bedroeg € 517.000,00. Ten opzichte van een jaar eerder lijkt de transactieprijs gestabiliseerd. De procentuele stijging bedraagt 0,9%. Het percentage woningen wat boven de vraagprijs is verkocht ligt lager dan elders in Nederland. In de gemeente Edam-Volendam wordt 53% boven de vraagprijs verkocht tegenover 67% elders in Nederland. Dit laat zien dat in het eerste kwartaal van 2026 de woningmarkt rustiger wordt en overbieden minder de norm is.

De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's staan er meer vrijstaande woningen in aanbod en worden er meer tussenwoningen verkocht. Dat verklaart onder andere de verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties. In de gemeente Edam-Volendam maken vrijstaande woningen 35% deel uit van het aanbod en slechts 15% van de transacties. Voor tussenwoningen is dat 21% van het aanbod en 44% van de transacties.

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een indicatie hoeveel keuzemogelijkheden een consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat. Hoe lager de krapte-indicator, des te minder woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe krappere de markt. De krapte-indicator komt uit op 2,7. De landelijke krapte-indicator laat een vergelijkbaar beeld zien met 2,6. De gemeente Edam-Volendam laat een representatief beeld zien. Tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen liggen lager met respectievelijk 1,2 en 1,9. Voor de meer betaalbare woningcategorieën zijn dus minder keuzemogelijkheden voor een consument. Dit gegeven ligt in lijn met het aanhoudende sentiment in de markt.

Bron: NVM

Taxateur heeft aanvullend ook gekeken naar de Funda Vraagscan om de woningbehoefte in kaart te brengen.

Categorie: koop

1.716 serieuze zoekers	41 objecten beschikbaar	51 objecten verkocht of verhuurd
Het aantal mensen dat vergelijkbare objecten heeft bekeken in de laatste 4 maanden. Meer informatie	Het aantal vergelijkbare objecten dat nu als beschikbaar te koop of te huur staat (exclusief nieuwbouw).	Het aantal vergelijkbare objecten dat verkocht of verhuurd is in de laatste 4 maanden (exclusief nieuwbouw).

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit de Funda Vraagscan (d.d. 28 mei 2026) blijkt dat er 1.716 serieuze zoekers¹⁰ zijn naar koopwoningen in Volendam. Het aantal vergelijkbare koopwoningen dat nu te koop staat bedraagt 11. Er is op basis van deze informatie aanzienlijke krapte op de koopwoningmarkt in Volendam.

¹⁰ Er zijn vier elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Vraagscan is: hoe gericht zoekt iemand, hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, of de zoeker het object bewaart en of de zoeker contact opneemt via het contactformulier.

Categorie: huur

<p>132 serieuze zoekers</p> <p>Het aantal mensen dat vergelijkbare objecten heeft bekeken in de laatste 4 maanden. Meer informatie</p>	<p>0 objecten beschikbaar</p> <p>Het aantal vergelijkbare objecten dat nu als beschikbaar te koop of te huur staat (exclusief nieuwbouw).</p>	<p>1 objecten verkocht of verhuurd</p> <p>Het aantal vergelijkbare objecten dat verkocht of verhuurd is in de laatste 4 maanden (exclusief nieuwbouw).</p>
--	--	---

Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede uit de Funda Vraagscan (d.d. 28 mei 2026) blijkt dat er 132 serieuze zoekers zijn naar huurwoningen (ook: huurappartementen) in Volendam. Momenteel zijn er geen vergelijkbare woningen dat nu te huur staat. Er is op basis van deze informatie een aanzienlijke krapte in de huurwoningmarkt in Volendam.

Dit staat nog los van de vraag naar sociale huurwoningen. In Volendam zijn er twee woningcorporaties welke actief zijn in deze sector, te weten: Stichting Woningbeheer De Vooruitgang en Wooncompagnie. Gelet op de landelijke trends inzake de vraag naar betaalbare (sociale) huurwoningen verwacht taxateur dat de vraag naar dit segment eveneens zeer groot is.

De marktontwikkelingen specifiek voor de gemeente Edam-Volendam liggen in lijn met de marktontwikkelingen voor de COROP-regio Groot-Amsterdam (waar de gemeente Edam-Volendam onderdeel van uitmaakt).

5. WAARDERING WONINGBOUW

5.1. Inleiding

De opdracht omvat het taxeren van de uitgifteprijs (marktwaarde) op woningbouwlocatie Lange Weeren in Volendam. Het advies wordt gegeven als een prijs per m². In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het woningbouwprogramma.

5.2. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een SWOT-analyse¹¹ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> Centrale ligging in de randstad Goede ontsluitingsmogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> Klein gedeelte van het plangebied moet gesaneerd worden Waterbufferingszone limiteert uitgeefbaar oppervlak bouw kavels
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> Het realiseren van (betaalbare) woningen voor starters en doorstromers Schaarste aan uitgeefbare grond met een soortgelijke omvang Versoepeling Wet betaalbare huur 	<ul style="list-style-type: none"> Algemene economische ontwikkelingen Hierdoor kan de vraag afnemen alsmede de bouw- en stichtingskosten stijgen Alsmaar toenemende bouwsoten Toenemende problematiek rondom netcongestie Onzekerheden in de wereldeconomie

5.3. Gebruikte methode

Voor het taxeren van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreisen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te taxeren object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

¹¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode, de residuele waardebepalingsmethode en de huurwaardekapitalisatiemethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (in dit geval de stichtingskosten) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de bouwrijpe grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten.

De huurwaardekapitalisatiemethode is in de vastgoedwereld een veelgebruikt instrument om marktwaarde en de kwaliteit van een koopobject uit te drukken. De kapitalisatie van de huurwaarde geschiedt door de huurwaarde te delen door een rentevoet (yield) na aftrek van de geschatte exploitatielasten of door de netto huurwaarde te vermenigvuldigen met een kapitalisatiefactor. De huurwaarde wordt vervolgens vergeleken door middel van de comparatieve methode. Op deze wijze wordt de waarde zo goed mogelijk vergeleken met andere (referentie)transacties en is het marktbeeld daardoor het meest transparant.

6. WAARDERING WONINGBOUW

6.1. Uitgangspunten waardering

Voor de leesbaarheid heeft taxateur hier nogmaals het beoogde programma op basis van segment en woningtype herhaald. Het programma is gebaseerd op het "Overzicht uitgiftebare kavels, Gemeente Edam - Volendam, conform stedenbouwkundig ontwerp B&B, d.d. 27 maart 2026. De genoemde woningtypes en de bijbehorende kaveloppervlakten zijn gehanteerd in onderhavige rapportage.

Woningtype	aantal	Totaal oppervlak m ²	Gemiddeld per woning in m ²	Beuk maat m ¹	woning diepte m ¹	Footprint woning m ²	
- Grondgebonden woningen							
Sociale huurwoning	155	18.530,85	119,55	5,1	10,0	51,0	
Betaalbare koopwoning	282	37.316,07	132,33	5,4	10,0	54,0	
Vrije sector rijwoning	150	31.583,00	210,55	6,5	10,0	65,0	
Twee onder een kap woning	118	37.981,95	321,88	7,0	10,0	70,0	
Vrij staande woning	29	12.403,86	427,72	7,5	14,0	105,0	
Vrije kavels	89	41.059,31	461,34	9,0	12,0	108,0	
- Gestapelde woningen							
Sociale huur appartementen	232	11.132,57	47,99				75 m ² BVO *
Betaalbare koop appartementen	105	5.010,06	47,71				90 m ² BVO *

*Conform stedenbouwkundigontwerp B + B

Per woningtype zijn de volgende karakteristieken gehanteerd (Bron: "Te realiseren woningen en voorzieningen d.d. 24 maart 2025, Gemeente Edam-Volendam").

Categorie		Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Betaalbaar	Betaalbaar	Sociaal	Sociaal
Code		5D	5C	5B	5A	4A	4B	1A	1B
Aftopping		nvt	nvt	nvt	nvt	420M	420M	933	933
Koop/huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Huur
Type		Kavel	Vrij	2 ^1	Rij	Rij	App.	Rij	App.
m2 gbo			158	135	128	85	70		
vormfactor			0,71	0,75	0,80	0,77	0,73		

Hierin zijn, ten opzichte van de genoemde bron, twee aanpassingen verricht:

- Het aantal m² gbo van de betaalbare koop rijwoning is aangepast van 94 naar 85 m² gbo. Omdat het de verwachting is dat ontwikkelaars vanwege de aftoppingsgrens kleinere units zullen realiseren.
- De vormfactor van de betaallbare koop appartementen is verlaagd van 0,78 naar 0,73 omdat 0,73 in de praktijk een gangbaarder percentage is.

De aftoppingsgrenzen zijn gebaseerd op de volgende bronnen:

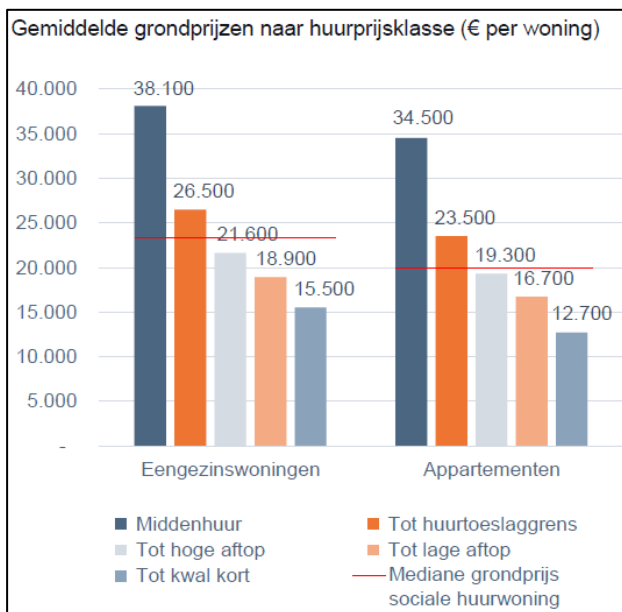
- De betaalbare koop prijs op de landelijke geldende aftoppingsgrens van € 420.000 die geldt per 1-1-2026.
- De sociale huurprijs van € 933 per maand op de landelijke DAEB huurgrens die geldt voor 2026

In de hierna volgende paragrafen worden de gehanteerde grondprijzen nader onderbouwd.

6.2. Sociale huur – 1A/1B (< € 932,93 per maand)

Voor het bepalen van de grondwaarde van sociale huurappartementen heeft taxateur gekeken naar landelijke en gemeentelijk grondprijsbeleid. De grondprijs van sociale woningbouw is meer een beleidsmatige afweging en minder een marktconforme waarde. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijn. Gezien de wijziging in de wet- en regelgeving van de woningcorporatie met onder meer de verhuurdersheffing, is het gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sectorwoning denkbaar. De huurprijsgrens voor sociale huur is bepaald op maximaal € 932,93 per maand.

Deskundige heeft kennisgenomen van de “Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen” (d.d. juli 2025). Hieruit komt een mediane grondprijs van grondgebonden woningen van € 23.300,00 en voor gestapelde woningen van € 19.900,00 naar voren. Indien vervolgens wordt gekeken naar de relatie tussen de hoogte van de maximale huur (aftoppingsgrenzen) en de grondwaarde ontstaat het hier rechts opgenomen beeld.



Gemeentelijk beleid

De gemeente Edam-Volendam beschikt niet over een grondprijsbrief waaruit blijkt wat de vaste grondwaarde voor sociale huurwoningen is. Taxateur heeft voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw een onderzoek gedaan naar het grondprijsbeleid in de directe omgeving. Hieruit volgen de navolgende resultaten.

Gemeente	Jaar beleid	Eengezinswoningen	Appartementen
Alkmaar ¹²	2024-2025	€ 15.500,00 per woning in categorie 1 € 33.600,00 per woning in categorie 2	€ 12.000,00 per appartement in categorie 1 € 23.300,00 per appartement in categorie 2
Hollands Kroon	2025	€ 132,50 per m ² kavel	-
Diemen	2025	€ 27.200,00 per woning	€ 17.800 per appartement
Gooise Meren	2025	€ 270,00 per m ² kavel	€ 215 per m ² bvo ¹³
Haarlem	2025	€ 18.205,00 per woning tot 1 ^e aftoppingsgrens en € 26.552,00 per woning tot 2 ^e aftoppingsgrens	-

Taxateur merkt op dat de uitgifteprijs van sociale grondgebonden woningen en appartementen wordt vastgesteld op basis van gemeentelijk beleid.

Voor appartementen valt op dat niet alle gemeenten standaard beleid opstellen. De bandbreedte van de grondwaarde voor appartement ligt grofweg tussen de afgerond € 16.000,00 en € 23.500,00 per sociaal huurappartement. De taxateur hanteert voor sociale huurappartementen een grondwaarde van **€ 20.000,00 per appartement (ook beneden- en bovenwoning)**.

De bandbreedte van de grondwaarde voor eengezinswoningen ligt tussen de afgerond € 15.500,00 en € 33.500,00 per woning. In de uitvraag heeft opdrachtgever alleen verzocht om de grondwaarde te bepalen onder de liberalisatiegrens van 2025, derhalve bevindt de grondwaarde zich aan de bovenkant van de gestelde bandbreedte. De taxateur hanteert voor sociale huurwoningen een grondwaarde van **€ 30.000,00 per grondgebonden woning**.

¹² De gemeente Alkmaar hanteert in de sociale huursector twee categorieën. Een sociale huurwoning in categorie 1 is een zelfstandige woning met een huur van onder de 1^e aftoppingsgrens. In 2025 is deze grens vastgesteld op € 682,96 per maand. Een sociale huurwoning in categorie 2 is een zelfstandige woning met een huur tussen de 1^e aftoppingsgrens en de maximumgrens voor huurtoeslag (huurgrens 2025 € 900,07 per maand).

¹³ Uitgaande van 75 m² bvo volgt een grondwaarde van € 16.125,00 per appartement.

6.3. Betaalbare koop - 4A/4B (< € 420.000,00 v.o.n.)

In het segment betaalbare koop vallen binnen het plangebied Lange Weeren rijwoningen en appartementen. Taxateur zal voor het bepalen van de grondwaarde een residuele grondwaardeberekening opstellen.

Aantal	Type	GBO m ²	BVO m ²	Gemaximaliseerde koopsom
282	Rijwoningen	85	110	€ 420.000,00 v.o.n.
105	Appartementen	70	96	€ 420.000,00 v.o.n.

De oppervlakte van de betaalbare rijwoning is verkleind tot 85 m² gbo, vanwege de gemaximaliseerde koopsom van € 420.000,00.

Om te toetsen of de lokale markt producten die uit het specifiek plan Lange Weeren ook op de markt kan verkopen wordt een referentieonderzoek uitgevoerd middels de comparatieve methode.

6.3.1. Betaalbare rijwoningen

Opbrengspotentie

Datum	Adres	m ² GBO	Transactieprijs	Bouwjaar	€/m ² Peildatum	Kwaliteit
27-10-25	Bouwnummer 8, 1156 DJ Marken	99	€ 449.900	2028	€ 4.569	-
01-04-25	Bouwnummer 33, 1156 DJ Marken	97	€ 429.500	2026	€ 4.528	-
20-06-25	Stakelandje 1, 1483 SB De Rijp	109	€ 590.000	2021	€ 5.499	+
29-04-25	Prinses Margrietstraat 17, 1131 AR Volendam	95	€ 570.077	2024	€ 6.122	+/-
05-11-24	Gruttostraat 1A, 1452 XH Ilpendam	80	€ 450.000	2025	€ 5.821	+/-
Gemiddelde		96			€ 5.308	

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de € 4.600,00 en € 6.100,00 per m² gbo. De referentietransacties laten een gemiddelde woning zien van 96 m² gbo met een prijs van € 5.308,00 per m² gbo. Naar oordeel van de taxateur zijn de referentietransacties in Marken gelegen op een mindere locatie in vergelijking met Volendam. Deze referenties vertegenwoordigen de onderkant van de bandbreedte. De referentie in Volendam is logischerwijs goed vergelijkbaar, maar het betreft van oorsprong een bestaande bouw rijwoning uit 1953. Hierdoor compleet modern en instapklaar, waardoor de taxateur deze als beter beoordeelt. De referentietransactie in De Rijp wordt als beter beoordeeld, bovendien ook een instapklaar en bestaande bouw rijwoning. De referentie in Ilpendam wordt als vergelijkbaar beoordeeld. Echter wat kleiner oppervlak, waardoor een hogere prijs per m² resulteert. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert de taxateur een waarde van **€ 5.400,00 per m² gbo**. Rekening houdend met de gewijzigde peildatum en de nog steeds stijgende woningmarkt is deze stijging goed te verklaren.

Uitgaande van een oppervlak van 85 m² gbo volgt een V.O.N.-prijs van € 459.000,00. In het kader van de gemaximaliseerde koopsom van € 420.000,00 wordt er € 39.000,00 afgetopt op de V.O.N.-prijs.


Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten heeft taxateur binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Seriematig 3 laags (schuin dak)".

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.347,-	€ 1.185,-	€ 1.776,-

De bouwkosten liggen in een plangebied met de beoogde kwaliteit van Lange Weeren normaliter aan de bovenkant van de range tussen basis, € 1.347,00 en hoog, € 1.776,00 per m² bvo. De betaalbare rijwoning is ten opzichte van de vrije sector rijwoning echter een vereenvoudigde woning, omdat de koopsom voor dit woningtype is gemaximeerd op € 420.000,00. Taxateurs gaan daarom uit van een prijs in het midden van gemiddeld en hoog. Met inachtneming van bovenstaande hanteert de taxateur voor dit woningtype een bouwkostencomponent van **€ 1.575,00 per m² bvo**.

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande componenten resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 115.000,00 exclusief btw per woning**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.3.2. Betaalbare appartementen

Opbrengstpotentie

Datum	Adres	m ² GBO	Transactieprijs	Bouwjaar	€/m ² Peildatum	Kwaliteit
21-07-25	Bouwnummer 37, 1474 Oosthuizen	69	€ 362.500	2026	€ 5.324	-
09-09-25	Zinkerwerf 61, 1156 GB Marken	71	€ 435.000	2026	€ 6.184	-
22-09-25	Taeke van der Meerstraat 207, 1634 EE Scharwoude	62	€ 349.500	2025	€ 5.683	-/-
19-11-25	Bernhardlaan 50, 1141 CM Monnickendam	75	€ 475.000	2024	€ 6.355	+
31-07-25	Bouwnummer 003, 1141 GM Monnickendam	65	€ 425.000	2026	€ 6.621	+/-

13-11-25	Bouwnummer 040, 1141 GM Monnickendam	75	€ 515.000	2026	€ 6.894	+/-
01-06-25	Project Waterrijk fase 3C3, Oosthuizen	68	€ 390.000	2026	€ 5.711	-
01-06-25	Project Waterrijk fase 3C3, Oosthuizen	68	€ 370.000	2026	€ 5.418	-
01-06-24	Thuishaven Edam	87	€ 560.000	2026	€ 6.746	++
Gemiddelde		71			€ 6.104	

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de afgerond € 5.300,00 en € 6.900,00 per m² gbo. De referentietransacties laten een gemiddeld appartement zien van 69 m² gbo met een prijs van € 6.024 per m² gbo. Naar oordeel van taxateur worden de referentietransacties in Oosthuizen, Marken en Scharwoude als een mindere locatie beoordeeld ten opzichte van de locatie in Volendam. De locatie in Monnickendam wordt als vergelijkbaar beoordeeld. Hierop is het bestaande bouw appartement in Monnickendam, gelegen aan de Bernhardlaan 50, een uitzondering. Dit appartement is volledig instapklaar met parkeerplaats, waardoor het een hoger prijsniveau is. Het getaxeerde woonproduct in Volendam beschikt niet over een parkeerplaats. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert de taxateur een waarde van **€ 6.200,00 per m² gbo**. Rekening houdend met de gewijzigde peildatum en de nog steeds stijgende woningmarkt is deze stijging goed te verklaren.

Uitgaande van een oppervlak van 70 m² gbo volgt een V.O.N.-prijs van € 434.000,00. In het kader van de gemaximaliseerde koopsom van € 420.000,00 wordt er € 14.000,00 afgetopt op de V.O.N.-prijs.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten heeft taxateur binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Appartementenblok (tot 3 lagen)".

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 3 lagen) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Locatie:

Noord-Holland >

Edam-Volendam >

Volendam >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.869,-	€ 1.650,-	€ 2.377,-

De bouwkosten liggen in een plangebied met de beoogde kwaliteit van Lange Weeren normaliter aan de bovenkant van de range tussen basis, € 1.869,00 en hoog, € 2.377,00 per m² bvo. De bouwkosten voor appartementen zijn over het algemeen hoger, vanwege zwaardere constructie en extra voorzieningen in het complex. Dit type appartement wordt verkocht onder een gemaximaliseerde koopsom, waardoor waar mogelijk sprake is van versoberde bouw. Met inachtneming van bovenstaande hanteert de taxateur voor dit woningtype een bouwkostencomponent in het midden van de range: **€ 2.150,00 per m² bvo.**

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande componenten resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 80.000,00 exclusief btw per appartement.** Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.4. Vrije sector koop - 5A-5D (> € 420.000,00 v.o.n.)

In het segment vrije sector koop zitten in plangebied Lange Weeren vier categorieën. De taxateur zal voor het bepalen van de grondwaarde een residuele grondwaardeberekening opstellen. In de vrije sector koop is geen gemaximaliseerde koopsom van toepassing.

Aantal	Type	GBO m ²	BVO m ²	Kavel m ²
89	Bouwkavels	-	-	461 m ²
29	Vrijstaande woningen (projectmatig)	158 m ²	0,71	428 m ²
118	Twee-onder-een-kapwoningen	135 m ²	0,75	322 m ²
150	Rijwoningen	128 m ²	0,80	210 m ²

De woonoppervlaktes en vormfactoren zijn ongewijzigd. De aantallen en kaveloppervlaktes zijn op basis van het vernieuwde woningbouwprogramma gewijzigd zoals hierboven vermeld.

6.4.1. Bouwkavels

In deze paragraaf wordt de grondwaarde van de woningbouwkavels bepaald. Deze woningbouwkavels zijn bestemd voor de bouw van vrijstaande woningen (niet projectmatig). De kavels zijn dermate klein van omvang, dat het degressieve stelsel hier niet van toepassing wordt verklaard¹⁴.

Opbrengstpotentie

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels in de directe omgeving om de opbrengstpotentie te bepalen. De uitgeefbare gronden zijn 461 m² per kavel. Derhalve heeft taxateur alleen gekeken naar referentietransacties met oppervlakte van maximaal 750 m² kavel. Bij gebrek aan referentietransacties in de gemeente Edam-Volendam zijn referenties opgenomen in de directe omgeving.

¹⁴ Het degressieve stelsel gaat bij de waardering van gronden in trapsgewijze afname in prijs naar gelang het oppervlakte van de kavel toeneemt in verband met mindere betalingsbereidheid bij grotere kavels.

Datum	Adres	M ² kavel	Transactieprijs	€ / m ² peildatum	Kwaliteit
02-02-2026	Noordeinde 6, 1121 AD Landsmeer	410	€ 450.000	€ 1.095	+/-
04-09-2025	Zuiderpad, 1461 BP Zuidoostbeemster	746	€ 685.240	€ 927	-/-
30-06-2025	Bouwnummer 1, 1462 SC Middenbeemster	384	€ 320.000	€ 846	-
24-05-2025	Bouwnummer 3, 1462 SC Middenbeemster	384	€ 335.000	€ 888	-
02-05-2025	Bouwnummer 6, 1462 SC Middenbeemster	426	€ 389.000	€ 931	-
Gemiddelde		470		€ 938	

Toelichting

Adres	Kwaliteit	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Noordeinde 6, 1121 AD Landsmeer	+/-	Bouwkavel ter grootte van 410 m ² in lintbebouwing in Landsmeer. Op 15 minuten afstand van het centrum van Amsterdam. Vrijstaand bouwen mogelijk binnen de vigerende planologie.
Zuiderpad, 1461 BP Zuidoostbeemster	-/-	Bouwkavel voor vrijstaand woonhuis in Zuidoostbeemster. Gelegen in een doodlopend deel van de straat, alleen bestemmingsverkeer. Op 10 minuten loopafstand van Purmerend. Kavel is 35 meter diep en 21 meter breed. Royale bebouwingmogelijkheden: een woning van 1000 m ³ is toegestaan en nokhoogte is 11 meter en goothoogte is 4 meter.
Bouwnummer 1, 1462 SC Middenbeemster	-	Prijs vrij op naam. Bouwkavel in project De Keyser in Middenbeemster. Goothoogte 7 meter en nokhoogte 11 meter.
Bouwnummer 3, 1462 SC Middenbeemster	-	Prijs vrij op naam. Bouwkavel in project De Keyser in Middenbeemster. Goothoogte 7 meter en nokhoogte 11 meter.
Bouwnummer 6, 1462 SC Middenbeemster	-	Prijs vrij op naam. Bouwkavel in project De Keyser in Middenbeemster. Goothoogte 7 meter en nokhoogte 11 meter.

Ook heeft taxateur nog een bouwkavel gevonden die momenteel wordt aangeboden op de markt in de gemeente Edam-Volendam. Er ligt voor deze bouwkavel al een onherroepelijke omgevingsvergunning en de grond wordt bouwrijp geleverd. De planologie biedt royale bebouwingmogelijkheden en het ontwerp staat nog vrij. Het perceel is gelegen aan de noordkant van Edam-Volendam. Zie de specificaties hierna.

Datum	Adres	M ² kavel	Transactieprijs	€ / m ² peildatum	Kwaliteit
Aanbod	Oorgat 6, 1135 CR Volendam	598	€ 695.000	€ 1.162	+

Conclusie

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de afgerond € 850,00 en € 1.100,00 per m² kavel. De referentietransacties laten een gemiddelde kavel zien van 470 m² tegen een gemiddelde prijs van € 938,00 per m² kavel. Taxateur heeft weinig goed vergelijkbare referentietransacties gevonden. De meeste referenties zijn gelegen in Middenbeemster, welke als een mindere locatie wordt beoordeeld door taxateur.

De referentietransactie in Landsmeer heeft een kleiner oppervlak, maar wordt wel beoordeeld als een vergelijkbare locatie in Noord-Holland. Aanvullend heeft taxateur ook gekeken naar de aanbodreferenties. Daaruit blijkt dat er in Edam nog een goed vergelijkbare bouwkaavel wordt aangeboden. Hiervoor ligt al een onherroepelijk bestemmingsplan en het wordt bouwrijp geleverd. Hierdoor een hogere prijs per m² kavel betaald en beoordeeld de taxateur de aanbodreferentie als beter. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert taxateur een waarde van **€ 875,00 per m² kavel**.

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande opbrengstpotentie resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 405.000,00 per bouwkaavel**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.4.2. Vrije sector vrijstaande woningen (projectmatig)

In het programma voor plangebied Lange Weeren worden 29 vrijstaande woningen beoogd ter grootte van 158 m² gbo op een kavel van 428 m².

Opbrengstpotentie

Datum	Adres	M ² GBO	Transactieprijs	Bouwjaar	€ / m ² peildatum	Kwaliteit
13-02-2026	Beets 123a, 1475 JJ Beets	144	€ 750.000	2026	€ 5.190	-
03-04-2026	Het Lien 6, 1474 BD Oosthuizen	149	€ 835.000	2020	€ 5.562	-/-
13-05-2025	Zeevangsdijkje 8 ^e , 1471 EA Kwadijk	169	€ 950.000	2020	€ 5.728	-/-
09-12-2025	Havenrak 21, 1151 AG Broek in Waterland	125	€ 975.000	2026	€ 7.815	++
04-11-2025	Bouwnummer 3, 1121 DW Landsmeer	153	€ 1.008.950	2026	€ 6.625	++
Gemiddelde		156			€ 6.075	

Toelichting

Adres	Kwal. tov taxatie	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Beets 123a, 1475 JJ Beets	-	Project Beemsterzicht, bouwtype Beets 123. Ligging aan het water. Gelegen op een perceel van 423 m ² . Geen informatie bekend over opleveringsniveau. Energiezuinig en duurzaam gebouwd met energielabel A+++ . Mindere ligging.
Het Lien 6, 1474 BD Oosthuizen	-/-	Bestaande bouw vrijstaande woning in Oosthuizen, in de driehoek tussen Purmerend, Hoorn en Edam-Volendam. Bouwjaar 2020, met lage energiekosten, label A en 8 zonnepanelen. Volledig instapklaar. Gelegen op een perceeloppervlak van 515 m ² . Wel een CV-ketel en vloerverwarming.
Zeevangsdijkje 8e, 1471 EA Kwadijk	-/-	Bestaande bouw vrijstaande woning in Kwadijk in lintbebouwing, ten noorden van Purmerend. Volledig instapklaar. Perceeloppervlak van 603 m ² . Elektrische boiler, warmtepomp, vloerverwarming en volledige isolatie en HR-beglazing en 12 zonnepanelen.

Havenrak 21, 1151 AG Broek in Waterland	++	Geschakelde woning op een perceel van 389 m ² kavel en een stuk mandelig erf voor parkeren. Gelegen in Broek in Waterland. Geen parkeerplaats op eigen terrein. Oplevering zonder keuken, badkamer en detailafwerking. Duurzaam, energiezuinig, gasloos en energielabel A+++.
Bouwnummer 13, 1121 DW Landsmeer	++	Project Breekoever, bouwtype Herenhuizen. Geschakelde woning. Volledig geïsoleerd, vloerverwarming en warmtepomp. Energielabel A++++ en zonnepanelen. Complete keuken en badkamer. Ligging aan water.

Conclusie

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de € 5.200,00 en € 7.800,00 per m² gbo. De referentietransacties laten een gemiddelde woning zien van 156 m² gbo met een prijs van € 6.073,00 per m² gbo. Naar oordeel van de taxateur worden de referentietransacties in Beets, Oosthuizen en Kwadijk als een mindere locatie beoordeeld ten opzichte van Volendam. Deze referentietransacties laten ook een gemiddelde vierkante meterprijs onder de € 6.000,00 per m² gbo zien. De andere twee referenties zijn qua locatie beter te vergelijken met Volendam. De referentie in Broek in Waterland is aanzienlijk kleiner, waardoor mede een hoge vierkante meterprijs zichtbaar is. Bovendien een hoogwaardige locatie en beschermd monument. De referentietransactie in Landsmeer wordt inclusief keuken en badkamer opgeleverd, waardoor als hoogwaardiger wordt beoordeeld. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert de taxateur een waarde van **€ 5.900,00 per m² gbo**.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten heeft taxateur binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Cataloguswoning (3 laags)" en "Herenhuis (schuin dak)".

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Cataloguswoning (3 laags) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: ➤ ➤ ➤




Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.542,-	€ 1.400,-	€ 1.845,-

Uitsnede bouwkostenkompas "Cataloguswoning (3 laags)"

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Herenhuis (schuin dak) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Herenhuis (schuin dak)

Door architect ontworpen ruim opgezette woning. Schuin dak met keramische pannen. Enkele badkamer met extra toilet op de begane grond. Veel standaard materialen, houten of aluminium kozijnen. Standaard installatietechniek, gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.766,-	€ 1.599,-	€ 2.161,-

Uitsnede bouwkostenkompas "Herenhuis (schuin dak)"

De bouwkosten liggen in een plangebied met de beoogde kwaliteit van Lange Weeren normaliter aan de bovenkant van de range tussen basis, € 1.542,00 en hoog, € 2.161,00 per m² bvo. Met inachtneming van bovenstaande hanteert de taxateur voor dit woningtype een bouwkostencomponent van **€ 1.900,00 per m² bvo**.

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande componenten resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 220.000,00 per vrijstaande woning**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.4.3. Vrije sector twee-onder-een-kapwoningen

In het programma voor plangebied Lange Weeren worden 118 twee-onder-een-kapwoningen beoogd ter grootte van 135 m² gbo op een kavel van 322 m².

Ten opzichte van het voorgaande advies is het kaveloppervlak gewijzigd naar 322 m² kavel voor dit type woningen.

Opbrengstpotentie

Datum	Adres	M ² GBO	Transactieprijs	Bouwjaar	€ / m ² peildatum	Kwaliteit
04-02-2026	Stiereveld 19, 1454 AJ Watergang	118	€ 749.500	2025	€ 6.334	+
09-12-2025	Havenrak 21, 1151 AG Broek in Waterland	125	€ 975.000	2026	€ 7.815	++
21-12-2025	Bouwnummer 325, 1444 JE Purmerend	145	€ 775.000	2026	€ 5.350	-
04-11-2025	Bouwnummer 13, 1121 DW Landsmeer	153	€ 1.008.950	2026	€ 6.625	++
22-04-2025	Bouwnummer 14, 1511 EJ Oostzaan	129	€ 655.000	2025	€ 5.183	-/-
01-09-2025	Waterrijk 3C4 Oosthuizen	137	€ 648.705	2025	€ 4.782	-/-
Gemiddelde		134			€ 6.261	

Toelichting

Adres	Kwal. tov taxatie	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Stiereveld 19, 1454 AJ Watergang	+	Oplevering zonder keuken en vloer- en wandafwerking. Gelegen in lintbebouwing in Watergang. Onderdeel van nieuwbouwproject Stiereveld. Perceel van 272 m ² kavel. Zonnecollectoren, luchtwarmtepomp, vloerverwarming en elektrische boiler. Op 20 minuten fietsen van Amsterdam centrum. Kleine kern, maar toch op korte afstand van Amsterdam. Vergelijkbare locatie.
Havenrak 21, 1151 AG Broek in Waterland	++	Geschakelde woning op een perceel van 389 m ² kavel en een stuk mandelig erf voor parkeren. Gelegen in Broek in Waterland. Geen parkeerplaats op eigen terrein. Oplevering zonder keuken, badkamer en detailafwerking. Duurzaam, energiezuinig, gasloos en energielabel A+++ . Kleinere kern, dichterbij Amsterdam, maar wel kleiner en ligt op groter perceel. Semi vrijstaande woning, waardoor beter. De woning is centraal gelegen in een kleinschalige kern.
Bouwnummer 325, 1444 JE Purmerend	-	Project Kwadjkerpark, bouwtype Tulpenboom. Duurzame woning met keuken en badkamer. Kaveloppervlak onbekend. Conform de leefbaarometerkaart van het CBS wordt Purmerend als minder beoordeeld.
Bouwnummer 13, 1121 DW Landsmeer	++	Project Breekoever, bouwtype Herenhuizen. Geschakelde woning. Volledig geïsoleerd, vloerverwarming en warmtepomp. Energielabel A++++ en zonnepanelen. Complete keuken en badkamer. Dichterbij Amsterdam gelegen. Woning aan het water gelegen, waardoor beter.

Bouwnummer 14, 1511 EJ Oostzaan	-/-	Project Het Waterhof, type Straat. Twee-onder-een-kapwoning op een perceel van 167 m ² . Warmtepomp, zonnepanelen, energielabel A+++ . Perceeloppervlak onbekend. Badkamer voorzien van douche en bad. In Zaandstad, veel kleiner perceel.
Waterrijk 3C4 Oosthuizen	-/-	Mindere locatie

Conclusie

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de € 5.200,00 en € 7.800,00 per m² gbo. De referentietransacties laten een gemiddelde woning zien van 134 m² gbo met een prijs van € 6.261,00 per m² gbo. Naar oordeel van taxateur worden de referentietransacties in Purmerend en Oostzaan als mindere locaties beoordeeld ten opzichte van Volendam. De locaties in Watergang, Broek in Waterland en Landsmeer zijn in de basis goed vergelijkbare locaties. Het betreffen hier echter luxere woningtypen, waaronder semi vrijstaande en geschakelde bouw. Hierdoor is een hoger prijsniveau van toepassing ten opzichte van de reguliere twee-onder-een-kapwoningen in Lange Weeren. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert de taxateur een waarde van **€ 5.500,00 per m² gbo**.


Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten heeft taxateur binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij archetypen "2^1 kap (schuin, garage geschakeld)".

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

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



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.586,-	€ 1.339,-	€ 1.880,-

Uitsnede bouwkostenkompas "2^1 kap (schuin, garage geschakeld)"

De bouwkosten liggen in een plangebied met de beoogde kwaliteit van Lange Weeren normaliter aan de bovenkant van de range tussen basis, € 1.586,00 en hoog, € 1.880,00 per m² bvo. De koopsom voor dit woningtype is niet gemaximeerd. Met inachtneming van bovenstaande hanteert de taxateur voor dit woningtype een bouwkostencomponent van **€ 1.750,00 per m² bvo**.

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande componenten resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 200.000,00 per twee-onder-een-kapwoning**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.4.4. Vrije sector rijwoningen

In het programma voor plangebied Lange Weeren worden 150 rij- en hoekwoningen beoogd ter grootte van 128 m² gbo op een kavel van 210 m².

Ten opzichte van het voorgaande advies is het kaveloppervlak gewijzigd naar 210 m² kavel voor dit type woningen.

Opbrengstpotentie

Datum	Adres	M ² GBO	Transactieprijs	Bouwjaar	€ / m ² peildatum	Kwaliteit
22-01-2026	Bouwnummer 320, 1444 JE Purmerend	131	€ 645.000	2026	€ 4.915	+/-
19-12-2025	Bouwnummer 5, 1156 DJ Marken	123	€ 499.900	2028	€ 4.069	-
08-10-2025	Bouwnummer 6, 1474 Oosthuizen	122	€ 480.000	2026	€ 3.962	-
02-03-2026	Werelderfgoed 6, 1462 SK Middenbeemster	139	€ 570.000	2022	€ 4.081	-/-
12-11-2025	Cornwalhof 36, 1444 JD Purmerend	138	€ 640.000	2023	€ 4.656	-/-
13-06-2024	Nummer 3, 1141 BT Monnickendam	118	€ 695.000	2024	€ 6.167	++
02-05-2024	Nummer 4, 1141 BT Monnickendam	118	€ 545.000	2024	€ 4.852	+/-
Gemiddelde		127			€ 4.672	

Toelichting

Adres	Kwal. tov taxatie	Toelichting kwaliteit (in relatie tot het getaxeerde)
Bouwnummer 320, 1444 JE Purmerend	+/-	Project Kwadijkerpark, bouwtype Laurierwilg. Betreft hoekwoning met vloerverwarming, zonnepanelen en balansventilatie. Verder geen informatie bekend over perceeloppervlak en opleverniveau. Hoekwoning, dus iets beter. Wel wat mindere locatie in Purmerend.
Bouwnummer 5, 1156 DJ Marken	-	Project 't Eilandhart Ossenlandwerf, 4-onder-1-kapwoning. Betreft tussenwoning. Bijzondere locatie op eiland Marken. Moderne duurzaamheidseisen: isolatie, vloerverwarming en warmtepomp. Iets mindere locatie.
Bouwnummer 6, 1474 Oosthuizen	-	Project Waterrijk 3C4, type tussenwoning. Moderne duurzaamheidseisen: dubbel glas, volledige isolatie, warmtepomp, energielabel A++++. Geen informatie bekend over perceeloppervlak en opleverniveau. Kleinere kern, waardoor minder goed vergelijkbaar.
Werelderfgoed 6, 1462 SK Middenbeemster	-/-	Betreft bestaande bouw, type tussenwoning. Bouwjaar 2022, hierdoor minder modern en minder duurzaam. Stadsverwarming en vloerverwarming met label A+. Neutraal en volledig instapklaar. Middenbeemster, kleiner en verder van Amsterdam en de Randstad vandaan. Hierdoor lager prijsniveau.

Cornwallhof 36, 1444 JD Purmerend	-/-	Betreft bestaande bouw, type tussenwoning. Bouwjaar 2023, hierdoor minder modern en minder duurzaam. Stadsverwarming en vloerverwarming met energielabel A++. Volledig instapklaar. Gelegen in Purmerend, wat een betere locatie is ten opzichte van Amsterdam met onder andere een treinstation. Hierdoor redelijk vergelijkbaar met de te taxeren locatie.
Nummer 3, 1141 BT Monnickendam	++	Betreft hoekwoning in project Poelhof te Monnickendam.
Nummer 4, 1141 BT Monnickendam	+/-	Goed vergelijkbare woning in Monnickendam. Transactieprijs vrij op naam.

Conclusie

De referentietransacties laten een bandbreedte zien tussen de € 3.900,00 en € 6.100,00 per m² gbo. De referentietransacties laten een gemiddelde woning zien van 127 m² gbo met een prijs van € 4.672,00 per m² gbo. Naar oordeel van taxateur worden de referentietransacties in Purmerend, Marken, Oosthuizen en Middenbeemster als mindere locaties beoordeeld. Vanwege de beperkt beschikbare goed vergelijkbare referentietransacties zijn deze referentietransacties toch opgenomen in het onderzoek. Enkele referentietransacties betreffen ook hoekwoningen, waardoor een hoger prijsniveau. De referenties in Monnickendam zijn wat kleiner en daarom een hogere vierkante meterprijs van toepassing. Verder qua locatie wel goed vergelijkbaar met Volendam. Met inachtneming van bovenstaande informatie hanteert de taxateur een waarde van **€ 4.850,00 per m² gbo**.


Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten heeft taxateur binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij het archetype "Seriematig 3 laags (schuin dak)".

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak) Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.347,-	€ 1.185,-	€ 1.776,-

Uitsnede bouwkostenkompas "Seriematig 3 laags (schuin dak)

De bouwkosten liggen in een plangebied met de beoogde kwaliteit van Lange Weeren normaliter aan de bovenkant van de range tussen basis, € 1.347,00 en hoog, € 1.776,00 per m² bvo. De koopsom voor dit woningtype is niet gemaximeerd.

Met inachtneming van bovenstaande hanteert de taxateur voor dit woningtype een bouwkostencomponent van **€ 1.675,00 per m² bvo**.

Grondwaarde

Met inachtneming van bovenstaande componenten resulteert dit in een grondwaarde van afgerond **€ 160.000,00 exclusief btw per rijwoning**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

6.5. Grondprijstoepassingen ten behoeve van kostenverhaalsregels

Met betrekking tot het toepassen van de kostenverhaalsregels voor sociale huur en betaalbare woningen adviseren wij om de grondprijzen per woningtype aan te laten sluiten bij de gemiddelde kavelgroottes per woningtype. Deze keuze baseren wij op een door ons uitgevoerde studie waarbij de kavel differentiatie nader is onderzocht.

Categorie sociaal

Voor de categorie sociale rijwoningen gaan we uit van een gemiddelde van 120 m² kavel.

- 90% = 108 m² kavel

Er zijn 13 van de 155 kavels kleiner dan 108 m² = 8,4%.

Het gemiddelde oppervlak van deze 13 kavels is 95 m²

- 110% = 132 m² kavel

Er zijn 2 van de 155 kavels groter dan 132 m² = 1,3%.

Het gemiddelde oppervlak van deze 2 kavels is 136 m².

Categorie betaalbaar

Voor de categorie betaalbare rijwoningen gaan we uit van een gemiddelde van 132 m² kavel.

- 90% = 119 m² kavel

Er zijn 10 van de 282 kavels kleiner dan 119 m² = 3,5%

Het gemiddelde oppervlak van deze 10 kavels is 111 m²

- 110% = 146 m² kavel

Er zijn 17 van de 282 kavels groter dan 146 m² = 6,0%

Het gemiddelde oppervlak van deze 17 kavels is 164 m²

Conclusie grondprijstoepassingen

Zoals de hiervoor omschreven studie laat zien valt het merendeel van de kavels (> 90%) van de sociale en betaalbare rijwoningen binnen een totale bandbreedte van +/- 10%. Hiermee wordt aangetoond dat de resultaten uit de residuele berekening leidend zijn voor alle kavels welke in plangebied Lange Weeren worden uitgegeven. De gemiddelde prijs per m² kan daarmee voor alle kavels worden gehanteerd voor het vaststellen van de kostenverhaalsbijdragen. Er hoeft daarbij geen differentiatie naar kavelgrootte te worden toegepast. Bij sociale huurwoningen is het per definitie gebruikelijk om uit te gaan van vaste normprijzen.

7. WAARDERING NIET WONINGBOUW

In dit hoofdstuk worden de gevraagde overige categorieën gewaardeerd. Dit betreft supermarkt, huisarts, school, sporthal, ontmoetingsplek en mandelig terrein. Aangezien voor supermarkten voldoende referentietransacties beschikbaar zijn, zal hiervoor een specifiek referentieonderzoek gedaan worden. Deze wordt hieronder als eerste uiteengezet. Vervolgens zal voor de overige categorieën (huisarts, school, sporthal, ontmoetingsplek en mandelig terrein) gekeken worden naar het gemeentelijk beleid in de regio.

Ten aanzien van het vorige advies omvat het niet woningbouwprogramma het mandelig terrein als extra onderdeel.

7.1. Uitgangspunten waardering

Voor de leesbaarheid heeft taxateur hier nogmaals het beoogde programma herhaald. Het volgende programma zal worden gerealiseerd binnen het plangebied Lange Weeren.

- Niet woningbouw							
School en Sport		4.985,89					
Mandelig terrein		1.665,00					
Huisarsenpost	in oppervlakte betaalbare koop appartementen				128	m ² BVO	
Ontmoetingsruimte	in oppervlakte betaalbare koop appartementen				60	m ² BVO	
Winkel	in oppervlakte sociale huur appartementen				1.300	m ² BVO	

*Conform stedenbouwkundigontwerp B + B

Te realiseren woningen (d.d. 2 april 2026, bron gemeente Edam-Volendam)

7.2. Supermarkt

Het uit te geven oppervlak voor de winkel/supermarkt betreft 1.300 m² kavel.

Huurwaarde referenties

Datum	Adres	Formule	m ² vvo	Bouwjaar	Prijs / m ² (€)	Kwaliteit
01-01-24	Veltumse Kleffen 48, Venray	Aldi	1.080	1970	€ 175	+/-
01-01-24	Zonnedauw 6, Meijel	Aldi	1.206	2014	€ 187	+/-
01-01-24	Dorpsstraat 22, Heythuysen	Aldi	1.745	1990	€ 187	+/-
01-08-23	Molenplein 8, Goes	Aldi	1.919	1982	€ 166	+/-
04-07-22	Voortuizerstraat 2, Putten	Albert Heijn	1.470	1980	€ 171	+/-
04-07-22	Pastoor Huijbenplein 19, Panningen	Lidl	1.715	1993	€ 146	+/-
Gemiddeld			1.523		€ 172	

Alle opgenomen huurreferenties betreffen supermarkten. De bandbreedte die volgt uit bovenstaande referenties ligt tussen de afgerond € 145,00 en € 190,00 per m² vvo. De huurprijs per m² vvo wordt mede bepaald door de ligging, het verhuurbare vloeroppervlak en het bouwjaar. Maar ook de betreffende formule die zich vestigt speelt een rol. Supermarkten welke zich in een wat hoger marktsegment (zoals Albert Heijn) bevinden hebben een hogere huurprijs per meter in vergelijking met supermarkten uit het lagere marktsegment (zoals Lidl). Op het eerste oog lijkt bouwjaar het meest ondergeschikt. Het is nog onbekend welke formule zich eventueel gaat vestigen op de te taxeren locatie. Vanwege de locatie in de randstad achten taxateurs een huurwaarde aan de bovenkant van de bandbreedte het meest reëel. De huurwaarde wordt vastgesteld op **€ 175,00 per m² vvo**.

Bruto AanvangsRendement (BAR)

Om de vastgestelde huurwaarde te vertalen wordt onderzoek gedaan naar het AanvangsRendement. Hiervoor hebben taxateurs gekeken naar enkele beleggingstransacties die uit de markt blijken. Onderstaande beleggingsreferenties zijn afkomstig uit diverse datasystemen.

Datum	Plaats	Formule	Nieuw of bestaand?	BAR v.o.n.	Kwaliteit
03-01-25	Amstelveen	Plus	Bestaand	5,6%	+/-
06-02-25	IJsselmuiden	Plus	Nieuwbouw	5,8%	+/-
22-02-24	Gelderland	Retail	Bestaand	5,9%	+/-
27-12-23	Zeeland	Retail	Nieuwbouw	5,8%	+/-
Gemiddeld				5,8%	

Uit bovenstaande referenties van beleggingsobjecten volgt een bandbreedte van de BAR tussen de 5,6% en de 5,9% vrij op naam. Het gemiddelde bedraagt 5,8%. Op onderstaande locatie wordt in de toekomst een nieuwbouw supermarkt gerealiseerd. Er is hier wel sprake van een relatief klein metrage. Derhalve achten taxateurs een AanvangsRendement welke boven de gestelde bandbreedte ligt vast als marktconform. Taxateurs gaan uit van **6,00%**.

Beleggingswaarde

Een huurwaarde van € 175,00 per m² vvo en een AanvangsRendement van 6,00% resulteren in een beleggingswaarde van **€ 3.412.500,00 exclusief btw**.

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten hebben taxateurs binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij "Supermarkt (buurniveau)".

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 806,-	€ 752,-	€ 949,-

De voorgenomen ontwikkeling betreft een plangebied met voornamelijk woningen, waarbij enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen worden beoogd die ten dienste staan van deze woonwijk. Er zullen verder weinig andersoortige voorzieningen gerealiseerd gaan worden. Het zal dus een nagenoeg solitaire supermarktlocatie worden. Het sentiment in de markt voor bouwkosten is alsmaar stijgende. Derhalve achten taxateurs een bouwkostenniveau van minimaal basis en maximaal hoog reëel. Door taxateurs wordt een bouwkostencomponent van **€ 900,00 per m² bvo** gehanteerd.

Residuele grondwaarde

De residuele grondwaardeberekening voor de supermarkt laat een totale grondwaarde zien van € 1.783.970,00 exclusief btw. Dit staat gelijk aan afgerond **€ 1.375,00 per m² bvo**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

7.3. Overige niet commerciële voorzieningen

Om een beeld te geven in de opbrengstpotentie van de overige niet commerciële voorzieningen is onderzoek gedaan naar het uitgiftebeleid in omliggende gemeenten voor maatschappelijke gronden.

Opbrengstpotentie referenties

Gemeente Aalsmeer	Grondprijs 2025
Niet commercieel met bebouwingmogelijkheden	€ 195,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Amstelveen	Grondprijs 2025
Niet commercieel met bebouwingmogelijkheden	€ 195,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Diemen	Grondprijs 2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 175,00 tot € 205,00 per m ² bvo
Gemeente Dijk en Waard	Grondprijs 2024-2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 75,00 tot € 125,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Haarlem	Grondprijs 2024
Niet commerciële voorzieningen	€ 158,00 per m ² bvo
Gemeente Heemskerk	Grondprijs 2024
Niet commerciële voorzieningen	€ 175,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Hilversum	Grondprijs 2024
Niet commerciële voorzieningen	€ 202,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Hollands Kroon	Grondprijs 2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 100,00 per m ² bebouwing
Gemeente Hoorn	Grondprijs 2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 134,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Medemblik	Grondprijs 2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 108,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Ouder-Amstel	Grondprijs 2024
Niet commerciële voorzieningen	€ 200,00 per m ² terrein/bvo
Gemeente Schagen	Grondprijs 2025
Niet commerciële voorzieningen	€ 106,50 tot € 131,60 per m ² terrein

De taxateur ziet in de afgelopen 6 maanden weinig tot geen prijsstijging in het gemeentelijk grondprijsbeleid en hanteert voor de niet-commerciële voorzieningen een gelijkblijvende grondwaarde van **€ 200,00 per m² terrein/bvo exclusief btw**. Uitgaande van het totaal van 5.174 m² bvo resulteert dat in een grondwaarde van **€ 1.034.800,00 exclusief btw**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

7.4. Mandelig terrein

Aanvullend worden er voor plangebied Lange Weeren mandelig achterpaden uitgegeven. Aanvullend op de oorspronkelijke vraag heeft opdrachtgever verzocht om hiervoor een uitgifteprijs vast te stellen. Taxateur zoekt hiervoor aansluiting bij het gemeentelijke grondprijsbeleid wat in de provincie Noord-Holland wordt gehanteerd voor snippergroen cq. reststroken. In het onderstaande overzicht worden deze weergegeven:

Gemeente	Jaar beleid	Categorie	Grondprijs / m ²
Diemen	2025	Snippergroen	€ 233,00
Dijk en Waard	2025	Reststroken	€ 128,00
Hollands Kroon	2025	Reststroken	€ 100,00 Tot maximum 200 m ²
Hoorn	2026	Reststroken	€ 150,00 Tot maximum 25 m ²
			€ 250,00 Vanaf 26 m ² tot maximum 75 m ²
			€ 350,00 Vanaf 76 m ² tot maximum 100 m ²
Medemblik	2025	Reststroken en snippergroen	€ 207,00
Ouder-Amstel	2024	Reststroken en snippergroen	€ 228,00
Schagen	2025	Reststroken en snippergroen	€ 131,60 in de stad Schagen
			€ 103,50 buiten de stad Schagen
Velsen	2023	Snippergroen	€ 139,00 zonder bebouwingsmogelijkheden

De grondprijzen van snippergroen c.q. reststroken liggen in de orde van grootte tussen de € 100,00 en € 350,00 per m² (afhankelijk van de grootte van de strook). Taxateur sluit voor plangebied Lange Weeren aan bij de onderkant van de bandbreedte. Derhalve worden de mandelige achterpaden gewaardeerd tegen **€ 125,00 per m²**. Uitgaande van 1.665 m² resulteert dat in een totale grondwaarde van **€ 208.125,00 exclusief btw**. Zie bijlage 2 voor de volledige residuele grondwaardeberekening.

8. FINALE WAARDERING

8.1. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd in het kader van de uitgifteprijs. Het verschil tussen deze taxatie, met als peildatum 10 juni 2025 en onderhavige taxatie bedraagt afgerond 21%. Dit verschil is naar het oordeel van taxateur te verklaren als gevolg van gewijzigde feiten en omstandigheden, te weten:

- Een aangepast (woningbouw)programma
- Nieuwe en recente referentietransacties in Volendam en omgeving

8.2. Onzekerheden markttechnische update

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie c.q. markttechnische update blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie c.q. markttechnische update rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak¹⁵ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur¹⁶. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard¹⁷.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateur opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

8.3. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

De bijzondere uitgangspunten hebben een effect op de waardering van de onroerende zaak. Gelet op het doel van deze taxatie uitgifteprijs heeft taxateur het effect van deze bijzondere uitgangspunten niet inzichtelijk gemaakt.

¹⁵ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

¹⁶ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

¹⁷ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

8.4. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met bijzondere uitgangspunten geschat op:

Woningbouw

#	Segment	Type woning	Grondwaarde, excl. BTW	Grondwaarde / m ² kavel
1A	Sociale huur	Rijwoningen	€ 30.000,00	€ 250,00
1B	Sociale huur	Appartementen	€ 20.000,00	n.v.t.
4A	Betaalbare koop	Rijwoningen	€ 115.000,00	€ 889,00
4B	Betaalbare koop	Appartementen	€ 80.000,00	n.v.t.
5A	Vrije sector koop	Rijwoningen	€ 160.000,00	€ 766,00
5B	Vrije sector koop	Twee-onder-een-kapwoningen	€ 200.000,00	€ 617,00
5C	Vrije sector koop	Vrijstaande woningen	€ 220.000,00	€ 510,00
5D	Vrije sector koop	Bouwkavels	€ 405.000,00	€ 875,00

*

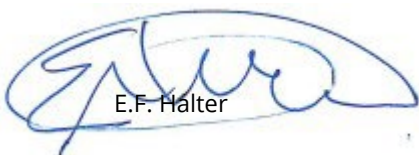
Overige categorieën

Categorie	Grondprijs (excl. btw)
Supermarkt	€ 1.375,00 per m ² bvo
Niet-commerciële voorzieningen (zoals huisarts, ontmoetingsruimte, school en sport)	€ 200,00 per m ²
Mandelig terrein	€ 125,00 per m ²

Ten aanzien van het vorige advies zijn de categorieën middeldure huur en goedkope koop komen te vervallen. De overige categorie mandelig terrein is toegevoegd.

Nuland, 9 juni 2026

De taxateur(s),


E.F. Halter


F.C.L.G. Schavemaker

9. BIJLAGEN

1. Kadastrale informatie
2. Type beschrijvingen
3. Overzicht uitgeefbare kavels
4. Residuele grondwaardeberekening

BIJLAGE 1

Overzicht inbrengwaarde kostenverhaalsgebied per eigenaar

Eigenaar	Kadastraal bekend	Oppervlakte (in m ²)	Te taxeren gedeelte
Gemeente Edam-Volendam	Edam, D 387	11.040	466
	Edam, D 387	11.040	1.791
	Edam, D 14739	2.980	2.838
	Edam, D 9743	65.970	1.672
	Edam, D 11663	6.972	166
	Edam, D 12546	9.913	256
	Edam, D 12507	61.755	206
	Edam, D 12507	61.755	299
	Edam, D 12518	3.509	189
Project Lange Weeren B.V.	Edam, D 443	15.220	15.220
	Edam, D 444	8.180	8.180
	Edam, D 445	11.750	11.750
	Edam, D 446	12.550	12.550
	Edam, D 447	19.500	19.500
	Edam, D 452	10.820	10.762
	Edam, D 453	14.720	14.720
	Edam, D 458	11.330	11.330
	Edam, D 459	17.790	17.790
	Edam, D 460	12.350	10.708
	Edam, D 463	14.360	14.360
	Edam, D 468	11.230	11.230
	Edam, D 469	14.260	14.260
	Edam, D 472	12.740	12.740
	Edam, D 473	13.790	13.790
	Edam, D 474	9.410	9.410
	Edam, D 478	23.050	23.050
	Edam, D 4277	5.745	3.759
	Edam, D 6685	18.570	18.570
	Edam, D 6707	29.390	10.445
	Edam, D 6708	15.050	6.455
	Edam, D 6709	30.295	12.089
	Edam, D 10582	8.100	7.059
	Edam, D 10583	34.860	33.348
	Edam, D 13126	10.370	10.370
	Edam, D 13129	865	865
	Edam, D 13133	17.975	17.975
	Edam, D 13364	12.915	11.522
	Edam, D 13371	4.680	4.680
	Edam, D 13372	13.960	13.164
	Edam, D 4269	10.200	1.617
	Edam, D 13121	1.400	774
	Edam, D 13128	3.270	2.742
Edam, D 13131	9.440	8.833	
Scholtens Projecten II B.V.	Edam, D 404	15.530	15.089
	Edam, D 405	14.060	13.690
	Edam, D 414	18.960	18.960
	Edam, D 415	11.940	11.940

	Edam, D 416	11.940	11.940
	Edam, D 419	20.740	20.740
	Edam, D 420	19.310	19.310
	Edam, D 421	17.210	17.210
	Edam, D 427	10.920	10.920
	Edam, D 428	10.860	10.860
	Edam, D 429	23.030	23.030
	Edam, D 430	19.030	19.030
	Edam, D 433	19.030	19.030
	Edam, D 435	9.500	9.500
	Edam, D 436	11.760	11.760
	Edam, D 437	11.470	11.470
	Edam, D 438	11.760	11.760
	Edam, D 439	10.790	10.790
	Edam, D 10003	13.020	12.189
	Edam, D 11150	23.145	4.708
	Edam, D 11151	28.200	7.621
	Edam, D 13135	14.760	14.435
	Edam, D 14467	1.172	1.127
	Edam, D 14470	10.219	3.514
	Edam, D 14474	5.964	2.276
	Edam, D 14476	8.539	4.426
	Edam, D 14746	22.060	3.868
	Edam, D 14738	5.100	587
	Edam, D 14737	11.230	4.562
Van Wijnen Project Edam Bv // Stichting BPL Pensioen	Edam, D 14715	24.475	4.134
	Edam, D 14719	8.015	1.984
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Edam, D 13122	6.590	3.687
	Edam, D 13122	6.590	218
	Edam, D 13127	230	210
	Edam, D 13130	815	815
	Edam, D 13132	385	385
	Edam, D 7296	3.910	516
	Edam, D 13366	50	38
	Edam, D 13367	520	319
	Edam, D 14678	1.722	738
	Edam, D 14678	1.722	405
Provincie Noord-Holland	Edam, D 6711	32.685	788
	Edam, D 6711	32.685	7.693
	Edam, D 9838	6.420	6
	Edam, D 14673	726	33
	Edam, D 14677	23	23
dhr J. en K.J. Roos	Edam, D 14580	12.775	75

Totaal

751.909

BIJLAGE 2

Gemeente : Edam-Volendam
 Project : Lange Weeren
 Betreft : Te realiseren woningen en voorzieningen
 Datum : 24-3-2025
 Prijspeil : 1-1-2025

Woningbouw

Woningtype	Aantal	Kavel			Woning			VON-prijs huur/pmnd
		Breedte	Diepte	Oppervlak	GBO	factor *	BVO	
- Grondgebonden								
Vrije kavel t.b.v. zelfrealisatie	60	17,0	25,0	425,0				
Vrijstaande woning	58	17,0	25,0	425,0	158,0	0,71	222,54	€ 877.680,00
Twee onder een kap	118	12,0	25,0	300,0	135,0	0,75	180,00	€ 750.720,00
Rijwoning vrije sector	150	6,5	30,0	195,0	128,0	0,80	160,00	€ 618.240,00
Betaalbare koopwoning	100	6,0	25,0	150,0	94,0	0,77	122,08	€ 405.000,00
Goedkope koopwoning	107	5,4	25,0	135,0	90,0	0,77	116,88	€ 324.000,00
Middeldure huurwoning	75	5,4	25,0	135,0	85,0	0,77	110,39	€ 1.184,82
Sociale huurwoning	155	5,1	25,0	127,5	83,0	0,73	113,70	€ 900,07
- Appartementen								
Middeldure huur	25				56	0,78	71,79	€ 1.184,82
Goedkope koop	44				60	0,78	76,92	€ 324.000,00
Betaalbare koop	36				70	0,78	89,74	€ 405.000,00
Sociale huur	186				51	0,78	65,38	€ 900,07
Beneden- bovenwoningen	46				53	0,77	68,83	€ 900,07
Totaal	1160							

Stijging woningprijzen in 2024 Edam-Volendam(bron CBS) 20,80% stijging vanaf 01-07-2024 is 6 mnd. 20,8%/12*6 = 10,4%

* Bron bouwkostenkompas Woningen- en Utiliteitsbouw 2025

Overige voorzieningen

Voorziening	Uitgeefbaar oppervlak
- Commerciële voorzieningen	
Supermarkt	1.300 m ²
Huisartsenpost	128 m ²
- Niet commerciële voorzieningen	
School	2.820 m ²
Sporthal	2.500 m ²
Ontmoetingsruimte	60 m ²

BIJLAGE 3

Gemeente : Edam-Volendam
 Project : Lange Weeren
 Betreft : Overzicht uitgifbare kavels
 Datum : 27-03-2026

Woningtype	aantal	Totaal oppervlak m ²	Gemiddeld per woning in m ²	Beuk maat m ¹	woning diepte m ¹	Footprint woning m ²	
- Grondgebonden woningen							
Sociale huurwoning	155	18.530,85	119,55	5,1	10,0	51,0	
Betaalbare koopwoning	282	37.316,07	132,33	5,4	10,0	54,0	
Vrije sector rijwoning	150	31.583,00	210,55	6,5	10,0	65,0	
Twee onder een kap woning	118	37.981,95	321,88	7,0	10,0	70,0	
Vrij staande woning	29	12.403,86	427,72	7,5	14,0	105,0	
Vrije kavels	89	41.059,31	461,34	9,0	12,0	108,0	
- Gestapelde woningen							
Sociale huur appartementen	232	11.132,57	47,99			75	m ² BVO *
Betaalbare koop appartementen	105	5.010,06	47,71			90	m ² BVO *
- Niet woningbouw							
School en Sport		4.985,89					
Huisarsenpost	in oppervlakte betaalbare koop appartementen					128	m ² BVO
Ontmoetingsruimte	in oppervlakte betaalbare koop appartementen					60	m ² BVO
Winkel	in oppervlakte sociale huur appartementen					1.300	m ² BVO

* conform stedenbouwkundigontwerp B + B

BIJLAGE 4

Residuele grondwaardeberekening - koopwoningen

Dossier	Uitgifteprijsen Lan
Datum	9 juni 2026
Prijspeil	1 januari 2026
Versie	14227.4-T1d1x
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
<i>Categorie</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Vrije sector</i>	<i>Betaalbaar</i>	<i>Betaalbaar</i>
<i>Aftoppingsgrens</i>	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	<i>nvt</i>	€ 420.000,00	€ 420.000,00
Programma						
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	Kavel	Vrijstaand	2 ^1 kap	Rijwoning	Rijwoning	Appartement
Aantal	89	29	118	150	282	105
m2 gbo		158	135	128	85	70
vormfactor		0,71	0,75	0,80	0,77	0,73
m2 bvo		223	180	160	110	96
m3		645	522	464	320	278
m2 kavel	461	428	322	210	132	
Marktwaarde						
VON-prijs (incl. btw)		€ 932.200,00	€ 742.500,00	€ 620.800,00	€ 459.000,00	€ 434.000,00
per m2 gbo		€ 5.900,00	€ 5.500,00	€ 4.850,00	€ 5.400,00	€ 6.200,00
VON-prijs (incl. btw) na aftopping					€ 420.000,00	€ 420.000,00
VON-prijs (excl. btw)		€ 770.413,22	€ 613.636,36	€ 513.057,85	€ 347.107,44	€ 347.107,44
Stichtingskosten						
<i>Bouwkosten</i>		€ 422.816,90	€ 315.000,00	€ 268.000,00	€ 173.863,64	€ 206.164,38
per m2 bvo		€ 1.900,00	€ 1.750,00	€ 1.675,00	€ 1.575,00	€ 2.150,00
per m3		€ 655,17	€ 603,45	€ 577,59	€ 543,10	€ 741,38
<i>Bijkomende kosten</i>		€ 54.966,20	€ 40.950,00	€ 34.840,00	€ 22.602,27	€ 26.801,37
per m2 bvo		€ 247,00	€ 227,50	€ 217,75	€ 204,75	€ 279,50
per m3		€ 85,17	€ 78,45	€ 75,09	€ 70,60	€ 96,38
<i>Algemene kosten</i>		€ 30.816,53	€ 24.545,45	€ 20.522,31	€ 13.884,30	€ 13.884,30
per m2 bvo		€ 138,48	€ 136,36	€ 128,26	€ 125,78	€ 144,79
per m3		€ 47,75	€ 47,02	€ 44,23	€ 43,37	€ 49,93
<i>Winst & Risico</i>		€ 38.520,66	€ 30.681,82	€ 25.652,89	€ 17.355,37	€ 17.355,37
per m2 bvo		€ 173,10	€ 170,45	€ 160,33	€ 157,22	€ 180,99
per m3		€ 59,69	€ 58,78	€ 55,29	€ 54,21	€ 62,41
<i>Financieringskosten</i>		€ 4.997,00	€ 3.776,34	€ 3.200,71	€ 2.095,70	€ 2.397,99
Bouwtijd (maanden)		12	12	12	12	12
Bouwrente		5%	5%	5%	5%	5%
Voorverkoop (percentage)		70%	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten		€ 3.132,45	€ 2.333,68	€ 1.985,48	€ 1.288,07	€ 1.527,37
Rente over bijk kst, AK, W&R		€ 1.864,55	€ 1.442,66	€ 1.215,23	€ 807,63	€ 870,62
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>		€ 129.300	€ 99.954	€ 84.216	€ 55.938	€ 60.439
per m2 bvo		€ 581	€ 555	€ 526	€ 507	€ 630
per m3		€ 200	€ 191	€ 181	€ 175	€ 217
% bijkomende kosten van bouwkosten		31%	32%	31%	32%	29%
Stichtingskosten (excl. btw)		€ 552.117,29	€ 414.953,62	€ 352.215,92	€ 229.801,28	€ 266.603,41
per m2 bvo		€ 2.481,03	€ 2.305,30	€ 2.201,35	€ 2.081,73	€ 2.780,29
per m3		€ 855,53	€ 794,93	€ 759,09	€ 717,84	€ 958,72
Stichtingskosten (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Per woning						
Grondwaarde (incl. btw)		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 403.375	€ 218.296	€ 198.683	€ 160.842	€ 117.306	€ 80.504
Grondwaarde (excl btw) a	€ 405.000	€ 220.000	€ 200.000	€ 160.000	€ 115.000	€ 80.000
quote		28%	32%	31%	34%	23%
per m2 kavel	€ 875	€ 510	€ 617	€ 766	€ 889	nvt

Residuele grondwaardeberekening - huurwoningen

Dossier	Uitgifteprijsen Lange Weeren
Datum	9 juni 2026
Prijspeil	1 januari 2026
Versie	14227.4-T1d1x
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning
Categorie	<i>Sociaal</i>	<i>Sociaal</i>
Aftoppingsgrens	€ 932,93	€ 932,93
Programma		
Huur- of koopwoning	Huur	Huur
Type	Rijwoning	Appartement
Aantal	155	232
m2 gbo		
vormfactor		
m2 bvo		
m3	2,9	
m2 kavel	120	
Marktwaarde		
VON-prijs (incl. btw) per m2 gbo		
VON-prijs (excl. btw)	21%	
Stichtingskosten		
Bouwkosten		
per m2 bvo		
per m3		
Bijkomende kosten	13%	
per m2 bvo		
per m3		
Algemene kosten	4%	
per m2 bvo		
per m3		
Winst & Risico	5%	
per m2 bvo		
per m3		
Financieringskosten		
Bouwtijd (maanden)		
Bouwrente		
Voorverkoop (percentage)		
Rente over bouwkosten		
Rente over bijk kst, AK, W&R		
Bijkomende kosten, totaal		
per m2 bvo		
per m3		
% bijkomende kosten van bouwkosten		
Stichtingskosten (excl. btw)		
per m2 bvo		
per m3		
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	
Per woning		
Grondwaarde (incl. btw)		
Grondwaarde (excl btw)	€ 30.000,00	€ 20.000,00
Grondwaarde (excl btw) - incl. norm	€ 30.000,00	€ 20.000,00
quote		
per m2 kavel	€ 250	

Residuele grondwaardeberekening - voorzieningen

Dossier	Uitgifteprijsen Lange Weeren
Datum	9 juni 2026
Prijspeil	1 januari 2026
Versie	14227.4-T1d1x
Status	Definitief

Programma	Commercieel vastgoed	Supermarkt	Huisarts /ontmoetings ruimte	School en sport	Mandelig terrein
Vaste normgrondprijs / m ² bvo			€ 200,00	€ 200,00	€ 125,00
Eigenschappen programma					
VVO		1.170	160	4.986	1.665
Vormfactor		90%	85%	100%	100%
BVO/kavel		1.300	188	4.986	1.665
Opbrengstgegevens					
Huurprijs		€ 175,00	Comparatief	Comparatief	Comparatief
Incentive (% van eerstejaars huur)		0%			
BAR		6,00%			
Beleggingswaarde excl. BTW		€ 3.412.500			
Beleggingswaarde excl. BTW (incl. incentive)		€ 3.412.500			
Stichtingskosten					
Kale bouwkosten	per m2 BVO excl. BTW	€ 900,00			
Kale bouwkosten (incl. marktwerking), totaal		€ 1.170.000			
Bijkomende kosten	van de kale bouwkosten	15,00%			
Bijkomende kosten, totaal		€ 175.500			
Algemene kosten (AK)	over de kale bouwkosten en bijk. kosten	4,00%			
Algemene kosten, totaal		€ 53.820			
Winst en Risico	over de beleggingswaarde excl BTW	5,00%			
Winst en Risico, totaal		€ 170.625			
Bouwtijd	maanden	12			
Bouwrente		6,0%			
Percentage voorverkoop		0%			
Rente over bouwkosten		€ 34.589			
Rente over bijk. kosten en AK		€ 23.997			
Totale stichtingskosten excl. BTW		€ 1.628.530			
Totale stichtingskosten per bvo excl. BTW		€ 1.253			
Residuele grondwaarde excl. BTW		€ 1.783.970	€ 37.600	€ 997.200	€ 208.125
Residuele grondwaarde per m² bvo excl. BTW		€ 1.372	€ 200	€ 200	€ 125
Residuele grondwaarde per m² bvo afgerond		€ 1.375			