Uitgiftenprijzenadvies

Amsteleind Zuid

Gemeente Oss

1 september 2026
Concept



CONCEPT

HEIDEWEG
- taxatie & advies -



Opdrachtgever	: Gemeente Oss
Opdracht	: Amsteleind Zuid
Deskundige	: 5.1.2e
Datum	: 1 september 2026
Status	: Concept
Projectnummer	: 000796

CONCEPT

5.1.2e
5.1.2e
T: 5.1.2e
E: info@heideweg.nl
www.heideweg.nl
KVK : 781.793.27
IBAN: 5.1.2f
BTW : 6:230b

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Inhoudsopgave

1. SAMENVATTING EN OVERWEGING 4
2. OPDRACHT 6
2.1. Opdrachtgever 6
2.2. Opdrachtnemer 6
2.3. Deskundige(n) 6
2.4. Opdrachtverstrekking 7
2.5. Onafhankelijkheid 7
2.6. Type advies 7
2.7. Te waarderen belang 7
2.8. Adviesbasis 7
2.9. Informatiebronnen 8
2.10. Peildatum 8
2.11. Versies 8
2.12. Aansprakelijkheid 8
2.13. Conformiteit NRVT/EVS/IVS 8
2.14. Publicatie 8
2.15. Van toepassing zijnde tuchtrecht 9
2.16. Algemene voorwaarden 9
3. UITGANGSPUNTEN 10
3.1. Algemene uitgangspunten 10
3.2. Bijzondere uitgangspunten 11
4. OMSCHRIJVING PLANGEBIED 13
4.1. Ligging van het plangebied 13
4.2. Bereikbaarheid 14
4.3. Beoogde ontwikkeling 15
4.4. Overzicht ontwikkelcategorieën 16
5. MARKTONTWIKKELINGEN 21
5.1. De Nederlandse Economie 21
5.2. Marktvisie wonen Nederland (koop) 22
5.3. Marktvisie wonen Nederland (Huur) 23
5.4. Marktvisie wonen Regionaal (koop) 25
5.5. Marktvisie commercieel 26
5.6. Maatschappelijk (niet-commercieel) 27
6. UITGIFTEPRIJZENADVIES ALGEMEEN 28
6.1. Leeswijzer 28
6.2. Inleiding 28
6.3. Gebruikte methode 29
7. WONEN 31
7.1. Inleiding 31
7.2. Programma 31
7.3. Uitgangspunten waardering 32
7.4. Sociale huur 32
7.5. Middenhuur 35
7.6. Betaalbare koop 37
7.7. Vrije sector/ dure koop 42
7.8. Stichtingskosten (grondgebonden) 50

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.9. STICHTINGSKOSTEN (APPARTEMENTEN) 51
7.10. BIJKOMENDE BOUWKOSTEN 52
7.11. CONCLUSIE GRONDPRIJSADVIES WONEN 54
8. PARKEREN 57
8.1. INLEIDING 57
8.2. REFERENTIETRANSACTIES KOOP 57
8.3. REFERENTIETRANSACTIES HUUR 57
8.4. BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN (BAR) 58
8.5. V.O.N-PRIJS PER PARKEERPLAATS 58
8.6. STICHTINGSKOSTEN PARKEERPLAATSEN 58
9. OVERIGE FUNCTIES 60
9.1. INLEIDING 60
9.2. SUPERMARKT 60
9.3. DETAILHANDEL EN HORECA COMMERCIEEL 64
9.4. OVERIGE FUNCTIES (COMPARATIEF) 65
9.5. CONCLUSIE OVERIGE FUNCTIES 68
10. FINAAL ADVIES 69
10.1. SCHATTINGSONZEKERHEID 69
10.2. FINAAL ADVIES 70

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

1. Samenvatting en overweging

In dit adviesrapport wordt geadviseerd over de hoogte van de marktconforme grondprijs per prijscategorie en type. Omdat er een groot aantal aannames zijn gedaan bij het opstellen van het advies en de bijbehorende berekeningen, wordt de kans zéér aannemelijk geacht dat de praktijk zal afwijken bij eventuele toekomstige gronduitgiften. Dit advies is geschikt voor de opdrachtgever en haar interne doeleinden en geeft een indicatie van de marktconforme grondprijzen per categorie. Geadviseerd wordt om deze geadviseerde grondprijzen met enige voorzichtigheidsmarge te gebruiken in grondexploitaties en/of andere ramingen. Op het moment dat de definitieve vastgoedprogramma's en beleidsmatige kaders bekend zijn wordt geadviseerd om de ramingen te herzien.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebc	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	€ -7.709.163,64
	4b	Parkeren geheel verc	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	€ -10.543.110,23
	4c	Parkeren half verdie	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	€ -14.192,05
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	€ -4.132.840,91
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		€ 5.137.300,00
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		€ 551.100,00
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		€ 193.600,00
	5e	Kantoren klein & Cor	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		€ 386.750,00
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		€ 654.750,00
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		€ 654.500,00
	5h	Ontmoeten en welzij	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		€ 109.375,00

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	: Gemeente Oss
Adres	: Raadhuisplein 2
Postcode	: 5341 GM
Plaats	: Oss
Telefoon	: 14 0412

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Heideweg taxatie & advies
Contactpersoon	5.1.2e
Adres	5.1.2e
Postcode	5.1.2e
Plaats	's-Hertogenbosch
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e

2.3. Deskundige(n)

Deskundige	5.1.2e BBA RT taxateur RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM
Assistent adviseur	5.1.2e
Onafhankelijkheid	Deskundige verklaart dat zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen b anden b estaan t ussen d e o pdrachtgever en d e deskundige die de s chijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundige in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaart deskundige eerder geen taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot het object. Zie verder paragraaf 2.5. Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg BV het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een m inimaal a andeel v ertegenwoordigt in de totale inkomsten u it h onoraria, waardoor Heideweg BV niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
Opmerking	In dit advies wordt deskundige in enkelvoud beschreven ook indien dit advies door twee of meer deskundigen is opgesteld waarbij alsdan voor deskundige de meervoudsvorm deskundigen moet worden gelezen. De deskundige heeft actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om dit advies vakbekwaam uit te voeren. Onderhavige uitgifteprijzenadvies dient te worden verricht in de kamer 'groot zakelijk vastgoed' van het NRVT, gelet op het r esiduele aspect van het a dvies. Deskundige is niet i ngeschreven i n l aatstgenoemde kamer m aar verklaart over v oldoende k ennis, ervaring e n lo kale be kendheid t e be schikken o m het onderhavig advies te k unnen verrichten.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 8 april 2025 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Vervolgens heeft de opdrachtgever in juli na het uitbrengen van het eerste concept, verzocht het grondprijsadvies aan te passen aan de hand van de nieuwe woonagenda van Oss 2025 - 2027[1]. Daarna is in februari 2026 nogmaals gevraagd om een aanpassing aan de hand van de nieuwste ontwerpdocumenten en cijfers.

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de marktconforme uitgifteprijs van de in de toekomst voorgenomen gronduitgifte van de verschillende uitgifte categorieën binnen de gebiedsontwikkeling Amsteleind te Oss.

2.5. Onafhankelijkheid

Heideweg merkt op dat zij ten opzichte van de gemeente Oss niet als volledig ongebonden kan worden aangemerkt. Heideweg verricht namelijk tevens verwervingswerkzaamheden voor de gemeente, onder meer binnen het ontwikkelgebied Amsteleind-Oost. Deze bestaande zakelijke relatie is bij de aanvaarding en uitvoering van de onderhavige opdracht onderkend en wordt omwille van transparantie uitdrukkelijk vermeld. Bij de verwervingen betreft het overigens wel een andere deskundige van kantoor Heideweg.

Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van het advies van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%[2] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Heideweg niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

Alles overwegende is deskundige van mening op dat zijn waardeoordeel in dit advies onafhankelijk is.

2.6. Type advies

Onderhavig advies betreft een uitgifteprijzenadvies. De precieze juridische en technische afbakening van de toekomstig te realiseren onroerende zaken zijn bij deskundige thans nog niet bekend. Er is in onderhavig geval géén sprake van een zogenoemde professionele taxatiedienst (PTD) conform de richtlijnen van het NRVT. Dit advies is enkel bestemd voor de opdrachtgever (gemeente Oss) en haar interne doeleinden. Aan de gepresenteerde (indicatieve) waarden kan géén waarde worden ontleend in het economische en maatschappelijke verkeer.

2.7. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de toekomstig uitgeefbare gronden.

2.8. Adviesbasis

In dit rapport hanteert deskundige de adviesbasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standers (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op het waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

[1] Vastgesteld op 19 juni 2025

[2] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.9. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze waardering is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie:	Bron:
Kadastraal uittreksel en kaart	www.kadaster.nl
Bijbehorende akte(n)	www.kadaster.nl
Planologie	www.omgevingsloket.nl
Informatie over bodem en grondwater	www.bodemloket.nl
Oss Amsteleind Zuid_22 mei expertsessie	Gemeente Oss
fv260618_Kavelopp_subcat	Gemeente Oss
fv260612_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Conept	Gemeente Oss
26903 Oss Ruggengraat A3 20260527	Gemeente Oss
20260513 Woningen Globaal	Gemeente Oss

2.10. Peildatum

De peildatum is de datum waarop het adviesopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde grondwaarden van de verschillende uitgiftecategorieën. Dit uitgifteprijzenadvies is verricht per peildatum **1 september 2026**.

2.11. Versies

Deskundige heeft voor de volledigheid de historische adviezen inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Type	Status	Peildatum	Verzenddatum
1	000796	Volledige	Concept	1 april 2025	6 juni 2025
2	000796	Volledige	Concept	1 april 2025	29 oktober 2025
3	000796	Volledige	Concept	1 september 2026	1 september 2026

2.12. Aansprakelijkheid

Door Heideweg B.V. wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de offerte/opdrachtbevestiging.

2.13. Conformiteit NRVT/EVS/IVS

Dit uitgifteprijzenadvies betreft zogenoemde 'specifiek overeengekomen werkzaamheden' conform de richtlijnen van het NRVT. Wel voldoet het zoveel mogelijk aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book (IVS) 2022, alsmede de EVS 2020. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT (d.d. 10 oktober 2019), Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

2.14. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Heideweg. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Er kan alleen toestemming voor publicatie worden verleend. Indien daarbij wordt geborgd dat er geen maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt verleend. Tevens dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.15. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundige is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundige is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in §1.4).

2.16. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Heideweg B.V. is van toepassing de algemene voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

3. Uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze opdracht wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

3.1.2. Titelonderzoek

In het kader van deze opdracht heeft deskundige geen of zeer beperkt titelonderzoek uitgevoerd voor het te waarderen object. Er is in dit onderzoek gekeken naar de met het object verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Uitgangspunt voor deze opdracht is dat de informatie voortkomend uit het kadastrale bericht en de opgevraagde akte(s) actueel en volledig is. Er wordt tevens aangenomen dat er geen beperkingen zijn op basis van titel die de waarde kunnen beïnvloeden die niet vindbaar zijn in de openbare registers.

3.1.3. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van dit advies is géén onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor het advies dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.4. Omgevingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan niet geraadpleegd op www.omgevingswet.overheid.nl.

3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige heeft in het kader van dit advies géén kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor het advies geldt dat er géén publiekrechtelijke beperkingen aanwezig zijn op de toekomstig uitgeefbare gronden welke de waarde kunnen beïnvloeden. Bij deskundige is het bekend dat er op een gedeelte van de gronden in het gebied thans een voorkeursrecht geldt, doch gelet op de aard van de opdracht en het stadium van de ontwikkeling wordt dit niet uiteengezet.

3.1.6. Valuta en omzetbelasting

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

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat het advies 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.

- Opdrachtgever heeft verzocht om te adviseren bij de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen bij alle toekomstig uitgeefbare het uitgangspunt dat de gronden beschikken over een **onherroeppelijke omgevingsvergunning** (dus juridisch uitgeefbaar) voor verschillende ontwikkelcategorieën;

- Opdrachtgever heeft verzocht om te adviseren bij de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen bij alle toekomstig uitgeefbare gronden te waarderen met het uitgangspunt dat de gronden zich eveneens in technisch bouwrijpe staat bevinden. Hetla atstgenoemde betekent dat alle geprognotisseerde voorzieninge zoals infrastructuur, groenvoorzieningen, waterberging etc. zijn gerealiseerd. Maar onder technisch bouwrijp wordt ook volstaan dat de gronden op de uitgiftedatum beschikken over de mogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet.

- Bij het advies wordt eveneens het (bijzondere) uitgangspunt genomen dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zowel juridisch als technisch mogelijk wordt gemaakt.

- De levering van de gronden is pas beoogd in de toekomst, de waardering van de gronden is echter per peildatum. Het is niet mogelijk een advies uit te voeren met een peildatum welke in de toekomst ligt.

- Voor het adviseren omtrent de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen wordt rekening gehouden met de door opdrachtgever aangeleverde stukken, waaruit blijkt welke ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk zijn. Zoals aangegeven zit de ontwikkeling nog in de initiatiefase, wat betekent dat de uitgangspunten (in overleg met opdrachtgever) kunnen wijzigen gedurende het adviesproces.

- Voorts zal bij het uitbrengen van de eerste conceptrapportage enkel rekening worden gehouden met de reeds ontvangen stukken waarop de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling kunnen worden gebaseerd. Zoals in het punt hierboven aangegeven kunnen er gedurende het adviesproces uitgangspunten wijzigingen welke effect hebben op de waardering.

- Bij het adviseren in de hoogte van de marktconforme uitgifteprijs van de uitgeefbare gronden binnen de toekomstige ontwikkelvelden wordt de marktwaarde per peildatum bepaald, er wordt uitdrukkelijk géén rekening gehouden met een beoogde gefaseerde afname en het mogelijk effect daarvan op de geadviseerde bedragen per uitgiftecategorie.

Gelet op het feit dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen maar zal gaan verkopen/uitgeven op het moment dat de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld, zal deskundige de waarde zonder bijzondere uitgangspunten niet bepalen.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVT 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 Deskundige gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
c) De Register Deskundige benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het deskundigenadvies en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
d) Ook neemt de Register Deskundige in de toelichting op de waardering in het deskundigenadvies de

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat deskundige 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 deskundig 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, is deskundige van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b) ziet deskundige 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 of een gedeelte daarvan alleen zal vervreemden indien de bijzondere voorwaarden zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere voorwaarden een waarde verhogend 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.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4. Omschrijving plangebied

4.1. Ligging van het plangebied

Amsteleind ligt aan de westelijke rand van Oss, ingeklemd tussen de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en de ontsluitingsweg Heihoekstraat-Kleinussenstraat. Deze infrastructuurlijnen vormen een duidelijke scheiding tussen het stedelijke gebied in het zuiden en oosten en het landelijke gebied in het noordwesten.

Het toekomstige plangebied beslaat ongeveer 9,2 hectare en wordt momenteel voornamelijk agrarisch gebruikt, met enkele vrijstaande woningen. Langs de oude bebouwingslinten bevinden zich agrarische bedrijvigheden, woningen en enkele niet-agrarische bedrijven.

Ondanks de ligging aan de stadsrand is Amsteleind is stadscentrum en andere voorzieningen goed bereikbaar. Dichtbij liggen de wijkcentra Wolfskooi (Ussen) en De Ruwert (Ruwaard), en ook de stations Oss-West en Oss Centraal zijn gemakkelijk te bereiken. Daarnaast zullen er in het plangebied ook een groot aantal commerciële en maatschappelijke voorziening worden gerealiseerd.

Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de verhoogde spoorlijn, terwijl de Heihoekstraat-Kleinussenstraat de oostelijke grens vormt. In het noorden loopt de Brandstraat als overgang naar het buitengebied, en in het westen wordt de grens bepaald door de Beekschehoevestraat, Amsteleindstraat en een perceelsloot tussen Amsteleindstraat en Brandstraat.



Begrenzing plangebied Amsteleind (bron: gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

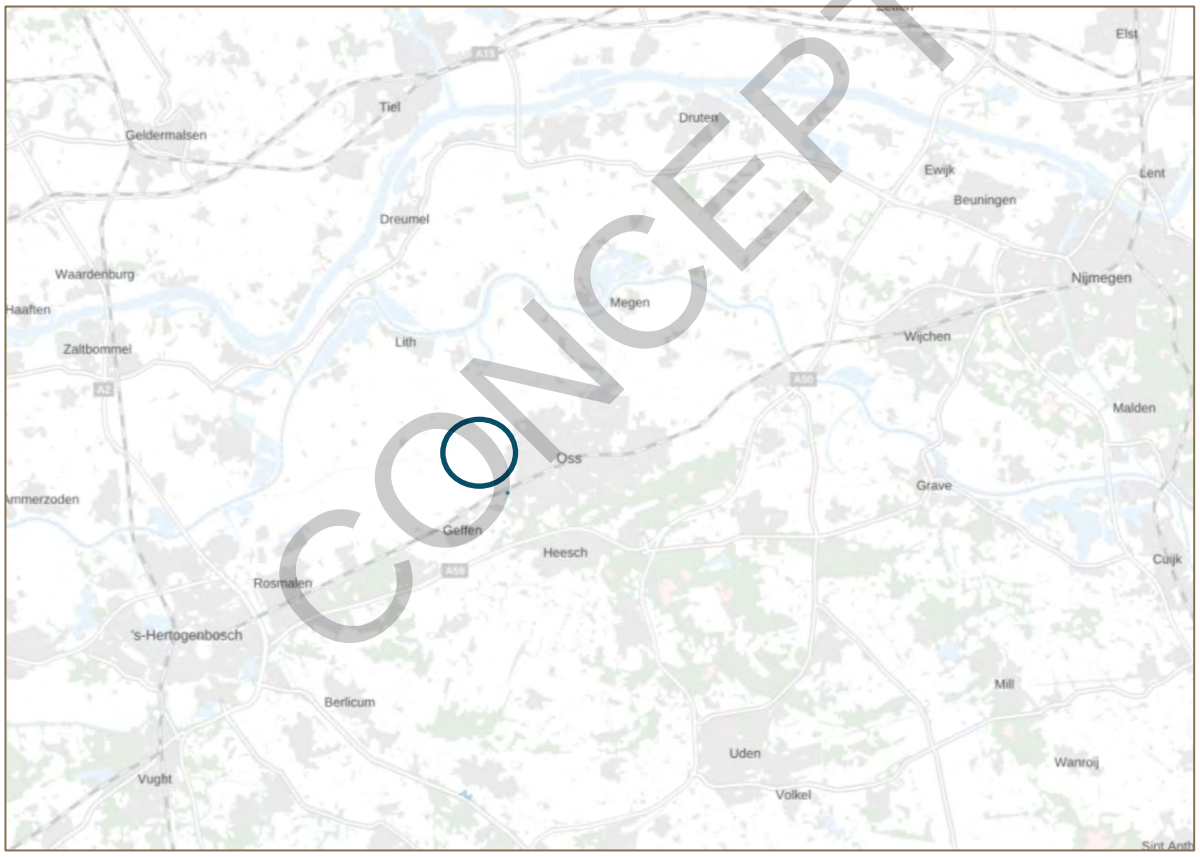
4.2. Bereikbaarheid

Amsteleind ligt aan de westelijke rand van Oss en is goed bereikbaar via zowel het wegennet als het openbaar vervoer. De locatie heeft directe verbindingen met diverse uitvalswegen, stations en stedelijke voorzieningen. De op- en afritten van de A50 (Eindhoven – Nijmegen) ligt op 5 kilometer afstand en de A59 ('s-Hertogenbosch – Waalwijk) op 7 kilometer. Ook ligt de provinciale weg N329, op slechts 2 kilometer van het plangebied, deze (snel)wegen eenvoudig te bereiken. Binnen Oss wordt het gebied ontsloten door de Heihoekstraat en Kleinussenstraat.

Ook met het openbaar vervoer is Amsteleind goed bereikbaar. Station Oss-West ligt op circa 2 kilometer afstand, waardoor het binnen 7 minuten fietsen te bereiken is. Station Oss Centraal bevindt zich op ongeveer 4 kilometer afstand en is binnen 12 minuten per fiets bereikbaar. Beide stations bieden treinverbindingen naar 's-Hertogenbosch (15 minuten), Nijmegen (20 minuten) en Utrecht (40 minuten). Daarnaast zijn er diverse busverbindingen die Oss en de omliggende regio bedienen.

Voor fietsers en voetgangers zijn er goede verbindingen naar het stadscentrum van Oss, dat op ongeveer 4 kilometer afstand ligt en in 15 minuten per fiets bereikbaar is. Daarnaast liggen de wijkcentra Wolfskooi (Ussen) en De Ruwert (Ruwaard) binnen een straal van 2,5 kilometer. Het gebied sluit bovendien aan op bestaande en geplande fietsroutes.

CONCEPT



Ligging plangebied in de regio (bron: www.maps.google.nl)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

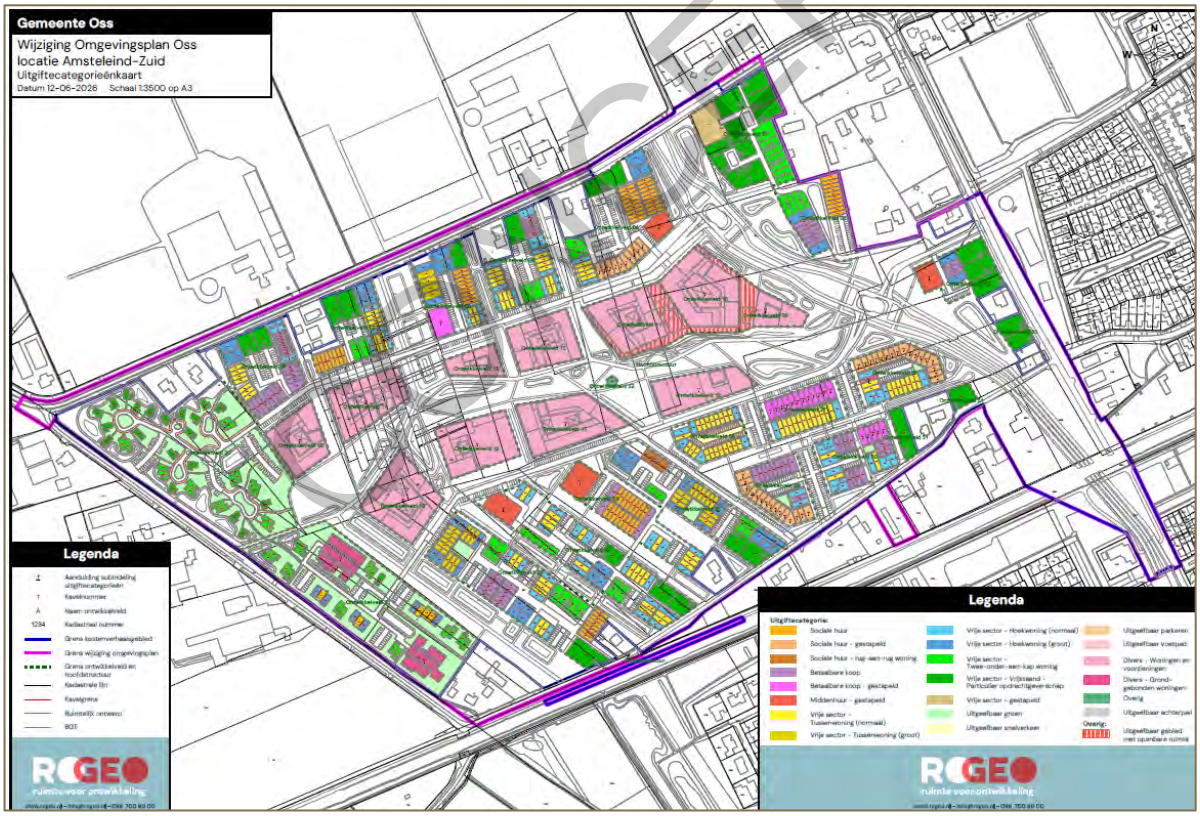
4.3. Beoogde ontwikkeling

4.3.1. Algemene opzet

Amsteleind Zuid betreft een omvangrijke woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Oss, nabij station Oss West. De voorliggende stedenbouwkundige uitwerking gaat uit van circa 1.800 woningen, verdeeld over zes onderscheidende woonbuurten: Amsteleindstraat, Heihoek, Ruggengraat, Oostenakker, In de Bus en In het Bos. Welke verder zijn verdeeld over 33 ontwikkelvelden. Binnen de zes buurten wordt gevarieerd in woningtypologie, bebouwingsdichtheid en ruimtelijke uitstraling. De hoogste dichtheden en belangrijkste voorzieningen zijn voorzien langs de centraal gelegen Ruggengraat en nabij het station.

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren vormen een belangrijk uitgangspunt voor de planopzet. Historische verkavelingsrichtingen en aanwezige houtwallen worden geïntegreerd in een samenhangende groenstructuur met onder meer een centraal park, boszones, wadi's en een zo genoemde Parkway. Daarbij wordt ingezet op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting, met ruimte voor waterberging, biodiversiteit en eetbare beplanting.

De wijk krijgt een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelverbindingen en wordt gekoppeld aan de omliggende infrastructuur en het openbaar vervoer. Parkeren wordt zoveel mogelijk binnen bouwblokken, op achtererven en in geïntegreerde parkeerhubs opgelost. Naast woningbouw voorziet het plan in commerciële en maatschappelijke voorzieningen, sport-, speel- en verblijfsfuncties. Hiermee wordt beoogd een groene, bereikbare en gedifferentieerde woonwijk te realiseren waarin landschap, mobiliteit en stedelijke voorzieningen integraal met elkaar zijn verbonden.



Omgevingsplanschets (bron: Gemeente Oss)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4.3.2. Functies binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt een ruime mix van voorzieningen beoogd. Buiten de voorziene ca. 1.800 woningen worden er diverse andere functies binnen het plangebied voorzien. Vooralsnog is het document "Oss Amsteleind Zuid_22 mei expertsessie" het leidende document voor onderhavige rapportage.

Wonen

Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma naar prijssegmenten volgt uit de Oss Woonagenda:

- 30% sociale huurwoningen (tot de alsdan geldende sociale huurgrens);
- 10% middeldure huurwoningen (tot de alsdan geldende liberalisatiegrens);
- 40% (betaalbare koopwoningen);
- 20% programma in de vrije sector (dure koop of dure huur);

Binnen de genoemde categorieën bestaat eveneens een prijssegmentering met verschillende prijsgrenzen. De genoemde maximale VON-prijzen (Vrij Op Naam) gaan uit van een ontwikkeling volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Als ontwikkelende partijen op gebied van duurzaamheid een stap extra zetten dan zijn er conform collegebesluit van 19-03-2024 opslagen in de VON-prijs mogelijk:

Type	Huurprijsgrens	V.O.N-prijsgrens
Sociale huur	€ 932,93 per maand	n.v.t.
Middenhuur	€ 1228,07 per maand	n.v.t
Betaalbare koop	n.v.t.	Max. € 420.000,00 v.o.n.
Vrije sector	n.v.t.	n.v.t

4.4. Overzicht ontwikkelcategorieën

In onderhavige opdracht worden de onderstaande categorieën uitgewerkt. Ten behoeve van de leesbaarheid is in de verdere uitwerking onderscheid gemaakt tussen de woningen binnen de Ruggengraat en de woningen in de overige woonvelden.



Verdeling Ruggengraat en overige woonvelden (bron: Gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4.4.1. Ruggengraat

Binnen de Ruggengraat wordt een gemengd stedelijk vastgoedprogramma voorzien, waarbij de hoogbouwcomplexen hoofdzakelijk bestaan uit appartementen, aangevuld met commerciële en maatschappelijke functies in de plinten. Het woningbouwprogramma omvat in totaal 1.053 woningen, verdeeld over de deelobjecten A1 tot en met A4, B1 tot en met B4 en C1 tot en met C3. Door de gemeente Oss zijn oppervlakten BVO aangeleverd voor de ruggengraat, zoals te zien in onderstaande afbeelding.

Het woonprogramma bestaat uit 326 sociale huurwoningen, 125 middenhuurwoningen, 397 betaalbare koopwoningen en 205 vrije sectorwoningen. Daarmee behoort circa 81% van het programma tot de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De woningen worden overwegend uitgevoerd als appartementen. Daarnaast zijn binnen enkele deelobjecten stadswoningen voorzien.

De sociale huurwoningen bestaan uit driekamerappartementen en de middenhuurwoningen uit tweekamerappartementen. Binnen de betaalbare koopsector worden hoofdzakelijk twee- en driekamerappartementen gerealiseerd, aangevuld met stadswoningen. De vrije sector bestaat voornamelijk uit ruimere driekamerappartementen en stadswoningen.

Naast de woonfunctie zijn in de hoogbouwcomplexen diverse overige functies opgenomen. Het commerciële programma omvat een supermarkt, reguliere detailhandel, horeca, kleinschalige kantoor- en commerciële dienstverlening en een sportvoorziening. Het maatschappelijke programma bestaat uit eerstelijnszorg en voorzieningen op het gebied van ontmoeting, welzijn en ambacht. Door deze functies in de plinten van de appartementengebouwen onder te brengen, krijgt de Ruggengraat tevens een centrumfunctie binnen Amsteleind Zuid.

CONCEPT

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	GBO (m²)	BVO (m²)
Ruggengraat		Sociale huur	Appartement	3-kamer	74 m²	100 m²
		Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	65 m²	90 m²
		Vrije sector	Appartement	3-kamer	106 m²	140 m²
		Middenhuur	Appartement	2-kamer	55 m²	75 m²
		Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	59 m²	75 m²
		Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	128 m²	160 m²

Overige functies

	Omschrijving				BVO (m²)
Parkeren	Parkeren onder bebouwing	Op maaiveld			27,50 m²
	Parkeren geheel verdiept	In kelder			27,50 m²
	Parkeren half verdiept	- 1,5 m			27,50 m²
	Gebouwd parkeren	Parkeerhub			25,00 m²
	Omschrijving			VVO (m²)	BVO (m²)
Overige functies	Supermarkt	Commercieel		3.150 m²	3.580 m²
	Detailhandel	Commercieel		2.204 m²	2.505 m²
	Horeca	Commercieel		774 m²	880 m²
	Kantoren klein & Com. Dienst.	Commercieel		1.361 m²	1.547 m²
	Sport	Commercieel		2.561 m²	2.910 m²
	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		2.094 m²	2.380 m²
	Ontmoeten en welzijn & ambacht	Maatschappelijk		550 m²	625 m²

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

4.4.2. Parkeren Ruggengraat

Binnen de Ruggengraat wordt het parkeren grotendeels inpandig en uit het zicht opgelost. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over de drie clusters en worden over meerdere bouwlagen gerealiseerd. In totaal zijn binnen de bouwblokken 1.013 parkeerplaatsen voorzien, exclusief de parkeerplaatsen onder het winkelcentrum.

Cluster A omvat 395 woningen en beschikt over 344 parkeerplaatsen binnen de afzonderlijke bouwblokken. Aanvullend zijn onder het winkelcentrum 401 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 70 parkeerplaatsen zijn bestemd voor bouwblok A2. Cluster B omvat 440 woningen en beschikt over 405 parkeerplaatsen binnen de bouwblokken, aangevuld met 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen cluster C, dat uit 218 woningen bestaat, zijn 264 parkeerplaatsen binnen de bouwblokken en aanvullend 23 parkeerplaatsen op straat voorzien.

De woningen in bouwblok A2 beschikken over parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder de supermarkt. Voor de overige bouwblokken wordt door deskundige het uitgangspunt gehanteerd dat, indien niet onder of in het eigen gebouw kan worden geparkeerd, de sociale huurwoningen niet over een eigen parkeerplaats beschikken. Vooralsnog wordt eveneens aangenomen dat de betaalbare koopwoningen in bouwblok A3 niet over een eigen parkeerplaats beschikken. Indien uit de definitieve planvorming blijkt dat dit niet het geval blijkt. Dan kan dit aanleiding geven tot het aanpassen van het advies.

Parkeer Totaal: 1013pp (excl. pp onder winkelcentrum)

Blok ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok	
A1	49	52	52	29							182	
A2											0	
A3			103								103	Cluster A
A4			59								59	344
B1	85	54	54	30							223	
B2	93										93	
B3	63										63	Cluster B
B4	26										26	405
C1	97										97	
C2	72										72	Cluster C
C3	95										95	264
sutotaal per niveau	580	106	268	59							**1013**	

Parkeeroverzicht ruggengraat (bron: Gemeente Oss)

4.4.3. Overige Woonvelden

De overige woonvelden hebben een overwegend grondgebonden karakter. Het woonprogramma bestaat qua betaalbaarheidscategorieën uit 163 sociale huurwoningen, 53 middenhuurwoningen, 137 betaalbare koopwoningen en 394 vrijesectorwoningen. Daarmee behoort circa 47% van het programma tot de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop en circa 53% tot de vrije sector.

In tegenstelling tot de Ruggengraat bestaat het programma voornamelijk uit grondgebonden woningen. In totaal zijn 295 tussenwoningen, 134 hoekwoningen, 62 twee-onder-een-kapwoningen, 52 vrije bouwkavels en 10 rug-aan-rugwoningen voorzien. Daarnaast maken 194 appartementen onderdeel uit van het programma. Deze appartementen zijn uitsluitend opgenomen in de reguliere woonvelden en bestaan uit sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector.

De sociale huurcategorie omvat appartementen, rug-aan-rugwoningen en tussenwoningen. De middenhuur bestaat volledig uit twee- en driekamerappartementen. Binnen de betaalbare koopsector worden appartementen en tussenwoningen gerealiseerd. De vrije sector kent de grootste variatie en omvat appartementen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

De woonvelden beschikken over twee bijzondere (niet-reguliere) woonmilieus. Deze maken onderdeel uit van de voornoemde woningaantallen en worden hierna nader beschreven.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Het woonmilieu In het Bos omvat 94 grondgebonden woningen, bestaande uit tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels. Hiervan behoren 17 woningen tot de betaalbare koopsector en 77 woningen tot de vrije sector. De woningen worden gegroepeerd rondom een collectieve tuin en beschikken niet over een eigen oprit. De private eigendomssituatie blijft beperkt tot de grond onder de woning en een klein aangrenzend terras of een veranda. De omliggende tuin krijgt daarmee een gemeenschappelijk karakter, terwijl het parkeren buiten de individuele woonkavels wordt opgelost.

Ontwikkelveld 26 omvat 26 vrijesectorwoningen, verdeeld over tussen- en hoekwoningen. De woningen beschikken over een gezamenlijke tuin op de eerste verdieping, met de parkeervoorzieningen daaronder.

Woonvelden Amsteleind, Oss

#		Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²	
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²	
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²	
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²	
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²
					26			

Overige functies

	Omschrijving
Openbaar gebied	Uitgeefbare achterpaden
	Uitgeefbaar gebied - Groen
	Uitgeefbaar gebied - Voetpad
	Uitgeefbaar gebied - Snelverkeer

CONCEPT

4.4.4. Parkeren overige Woonvelden

Voor de overige woonvelden wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het parkeren op reguliere wijze binnen of nabij de betreffende woonvelden wordt opgelost. Een uitzondering geldt voor woonveld 26 en de Boswoningen. Voor de tussen- en rijwoningen in Veld 26 wordt het uitgangspunt genomen dat zij beschikken over een aangewezen parkeerplaats. Voor de woningen in het Bos wordt het uitgangspunt genomen dat zij niet beschikken over een eigen parkeerplaats/oprit. Hierdoor parkeren zij op openbare parkeervelden.

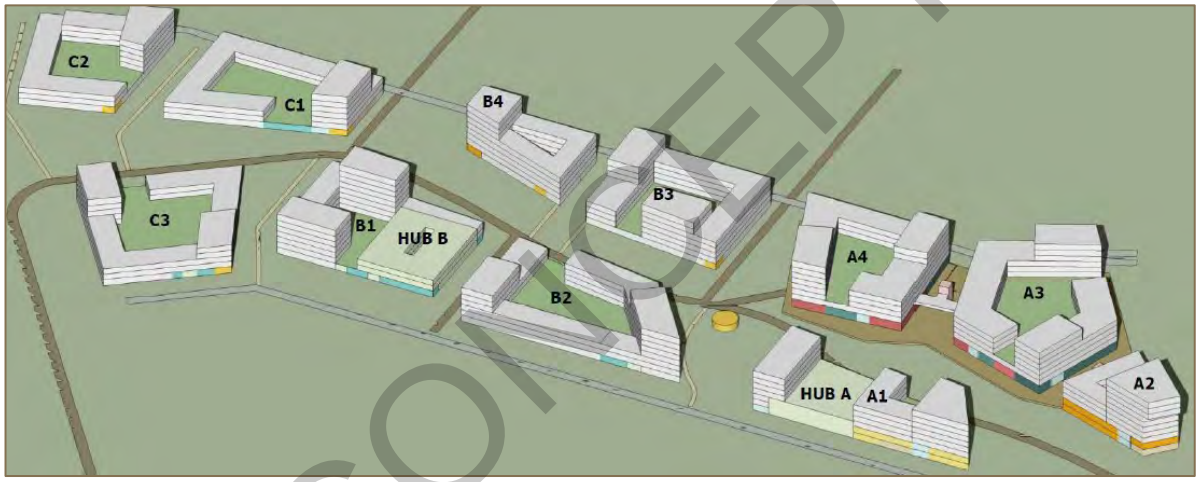
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4.4.5. Impressies

Op de onderstaande verbeeldingen zijn impressies weergegeven. Deze geven een indruk van de kwaliteit en vormgeving van voorgenomen ontwikkelingen in het gebied.



Algemene planopzet (bron: Gemeente Oss)



Algemene opzet Ruggengraat (bron: Gemeente Oss)



Algemene opzet wonen in het bos (bron: Gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5. Marktontwikkelingen

5.1. De Nederlandse Economie

De Nederlandse economie laat volgens het CPB[3] een gematigde maar stabiele groei zien, met een bbp-toename van circa 1,4% in 2026 en 1,1% in 2027. Deze groei wordt voornamelijk gedragen door consumptieve bestedingen van huishoudens en stijgende overheidsuitgaven, terwijl de internationale context gekenmerkt blijft door aanzienlijke onzekerheden.

De koopkrachtontwikkeling is op korte termijn positief, met een stijging van circa 1,4% in 2026 als gevolg van loongroei die de inflatie overtreft. Voor 2027 wordt echter een stabilisatie voorzien, doordat lastenverzwaringen de reële inkomensgroei neutraliseren. Inflatie beweegt richting de 2%, met opwaarts risico door recente energieprijsontwikkelingen.

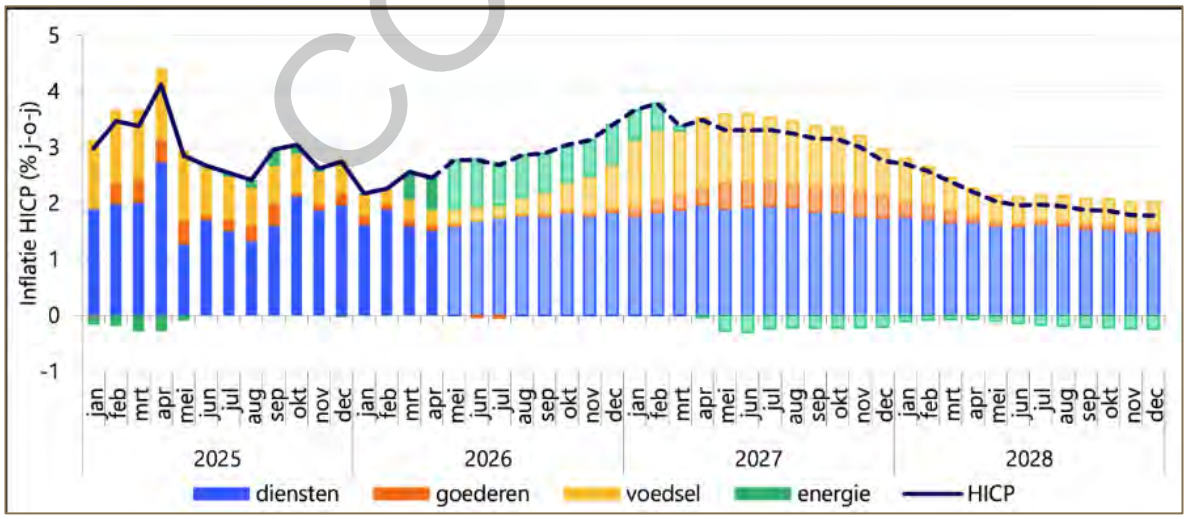
De overheidsfinanciën vertonen een verslechterend beeld. Het EMU-saldo loopt op van -1,6% bbp in 2025 naar circa -1,9% in 2027, mede door hogere uitgaven aan defensie, zorg en sociale zekerheid. Op langere termijn zet deze trend door, met een verwacht tekort van circa -3,1% bbp in 2034 als gevolg van structureel oplopende uitgaven zonder evenredige dekking.

De inflatie bedroeg volgens de Rabobank[4] in april 2,5% (HICP), lager dan verwacht en licht dalend ten opzichte van maart. Ondanks geopolitieke spanningen en hogere energieprijzen zijn deze effecten nog beperkt zichtbaar in de brede inflatie, met uitzondering van brandstofprijzen.

Vooruitkijkend wordt een oplopend inflatiebeeld voorzien, met gemiddeld circa 2,8% in 2026 en 3,3% in 2027. Met name energieprijzen zullen naar verwachting in de komende maanden sterker doorwerken, onder andere via duurdere nieuwe energiecontracten en stijgende brandstofprijzen.

De doorwerking naar voedselprijzen en kerninflatie treedt vertraagd op door contractstructuren, voorraden en productietijden, maar zal later in het jaar en richting 2027 duidelijker zichtbaar worden. Diensteninflatie blijft onder invloed van loongroei een opwaartse factor, hoewel recent neerwaarts is bijgesteld.

De koopkracht ontwikkelt zich in 2026 nog positief (+1,1%) door stevige loongroei, maar verslechtert in 2027 (-0,5%) als gevolg van hogere inflatie en toenemende fiscale lasten.



Inflatie (HICP) kwam in april 2026 uit op 2,5% (bron: Rabobank)

[3] https://www.cpb.nl/raming/centraal-economisch-plan-cep-2026

[4] https://www.rabobank.nl/kennis/d011524836-inflatiemonitor-2026q2-crisis-in-het-midden-oosten-nog-beperkt-zichtbaar-in-de-inflatiecijfers

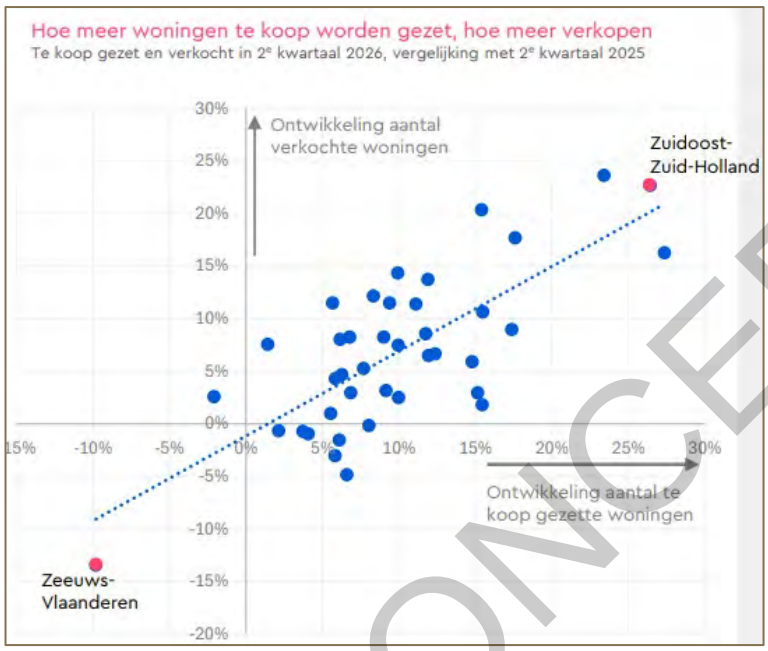
CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5.2. Marktvisie wonen Nederland (koop)

NVM[5] heeft geconstateerd dat de Nederlandse koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2026 minder overspannen is geworden, maar nog steeds als krap en dynamisch kan worden aangemerkt. Het sterk toegenomen woningaanbod biedt kopers meer keuzemogelijkheden en zorgt voor meer rust in het aankoopproces. Tegelijkertijd worden woningen nog steeds snel verkocht en blijft overbieden gebruikelijk.

In het tweede kwartaal zijn door NVM-makelaars 45.241 bestaande woningen verkocht. Dit is 29,4% meer dan in het voorgaande kwartaal en 6,6% meer dan in dezelfde periode van 2025. De verkoopgroei hangt direct samen met de instroom van nieuw aanbod. Er zijn circa 56.700 woningen te koop gezet, het hoogste aantal in één kwartaal sinds de start van de NVM-metingen in 1995. Ten opzichte van een jaar eerder betekent dit een stijging van 8,7%. Het hoge aantal aanmeldingen wordt mede veroorzaakt door seizoensinvloeden, uitponding van voormalige huurwoningen en een bredere doorstroming binnen de koopmarkt. Vooral het aantal aangeboden appartementen was met bijna 18.900 woningen uitzonderlijk hoog.



Correlatie aanmeldingen en verkopen (bron: NVM)

CONCEPT

Aan het einde van het kwartaal stonden circa 37.700 bestaande woningen te koop. Het aanbod nam daarmee met 20% toe op jaarbasis en met 30% ten opzichte van het eerste kwartaal. Ondanks deze verruiming bleef de landelijke NVM-krapte-indicator met 2,5 ruim onder de grenswaarde van 5 voor een krappe markt. Tussenwoningen vormden met een indicator van 1,8 het krapste marktsegment. Vrijstaande woningen kenden met 4,4 relatief de meeste keuze.

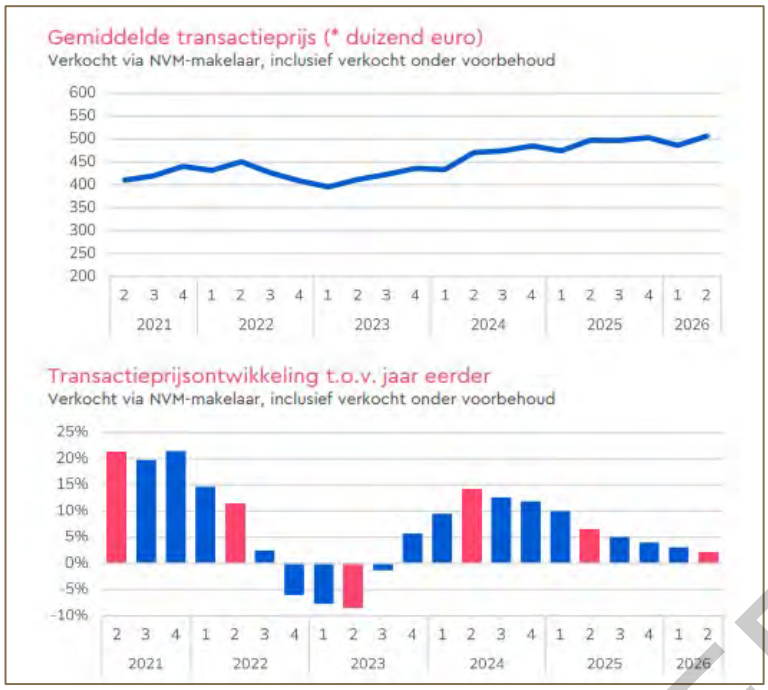
De landelijke transactieprijs van een bestaande woning bedroeg gemiddeld circa € 506.000,00 De prijs steeg met 3,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 2,1% op jaarbasis. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam uit op € 4.798,00, een stijging van 2,6% ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee is de prijsontwikkeling gematigder dan in de voorgaande jaren. Het grotere aanbod, waaronder veel relatief betaalbare uitpondwoningen, heeft een dempend effect op de prijsstijging.

Van de verkochte woningen werd 71% boven de laatste vraagprijs verkocht. Gemiddeld lag de transactieprijs 4,6% boven de laatste vraagprijs. Bij tussenwoningen werd in 80% van de transacties overboden, tegenover 73% bij hoekwoningen en appartementen en 48% bij vrijstaande woningen. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 28 dagen. Energiezuinige en goed onderhouden woningen bleken aantoonbaar beter verkoopbaar.

[5] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026). *Analyse woningmarkt: 2e kwartaal 2026*.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Woningen met energielabel E, F of G en woningen met achterstallig onderhoud werden minder vaak en gemiddeld langzamer verkocht.



Prijsstijging op jaarbasis (bron: NVM)

Regionaal waren de verschillen aanzienlijk. In 38 van de 40 COROP-regio's werden meer woningen te koop gezet dan een jaar eerder. De prijsontwikkeling was negatief in de Achterhoek, Groot-Amsterdam en Zeeuws-Vlaanderen. Overbieden kwam het vaakst voor in Utrecht, Oost-Zuid-Holland, Overig Groningen en Flevoland. Zeeuws-Vlaanderen kende daarentegen een relatief ruime markt, waarbij in minder dan een derde van de transacties boven de vraagprijs werd verkocht.

De nieuwbouwmarkt liet een afwijkend beeld zien. Het beschikbare aanbod steeg met 10% tot circa 20.600 woningen, het hoogste niveau sinds eind 2015. Daartegenover daalde het aantal verkopen met 7% tot circa 6.150 woningen. Het aanbod bestond voor 62% uit appartementen, terwijl NVM-makelaars juist tekorten signaleren aan betaalbare grondgebonden en levensloopbestendige woningen. De gemiddelde nieuwbouwprijs bedroeg circa € 500.000,00, 5,7% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg met 4,3% tot € 5.244. Volgens NVM wordt de nieuwbouwmarkt daardoor steeds sterker bepaald door betaalbaarheid, woningtype, woonoppervlakte en aansluiting op de concrete marktvraag.

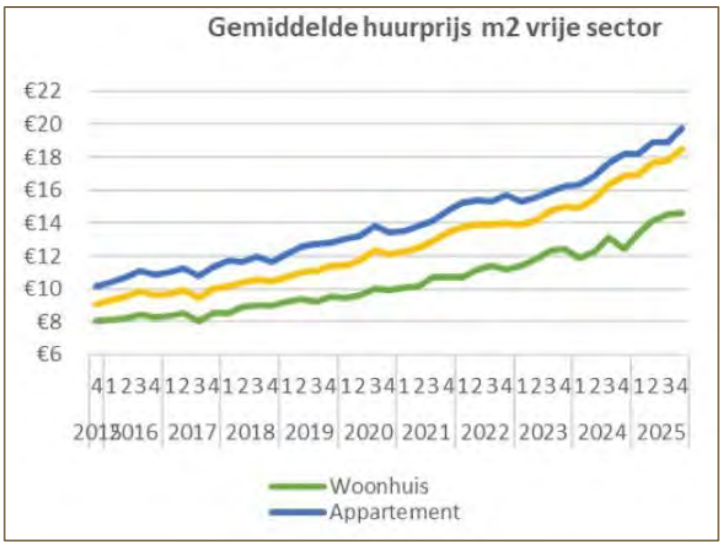
5.3. Marktvisie wonen Nederland (Huur)

Het NVM constateert dat de Nederlandse huurwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2025 verder onder druk is komen te staan door een sterke afname van het aanbod in de vrije sector[6]. Het aantal verhuurtransacties daalde ten opzichte van een jaar eerder met circa 38%, voornamelijk als gevolg van uitpondingen, een terughoudend investeringsklimaat en achterblijvende nieuwbouwproductie. De structurele schaarste leidt tot een toenemende concurrentie tussen huurders, waarbij gemiddeld circa 45 reacties per woning worden geregistreerd.

[6] https://www.nvm.nl/nieuws/2026/zorgen-over-harde-daling-verhuurtransacties-en-verdere-instorting-van-huuraanbod/

CONCEPT

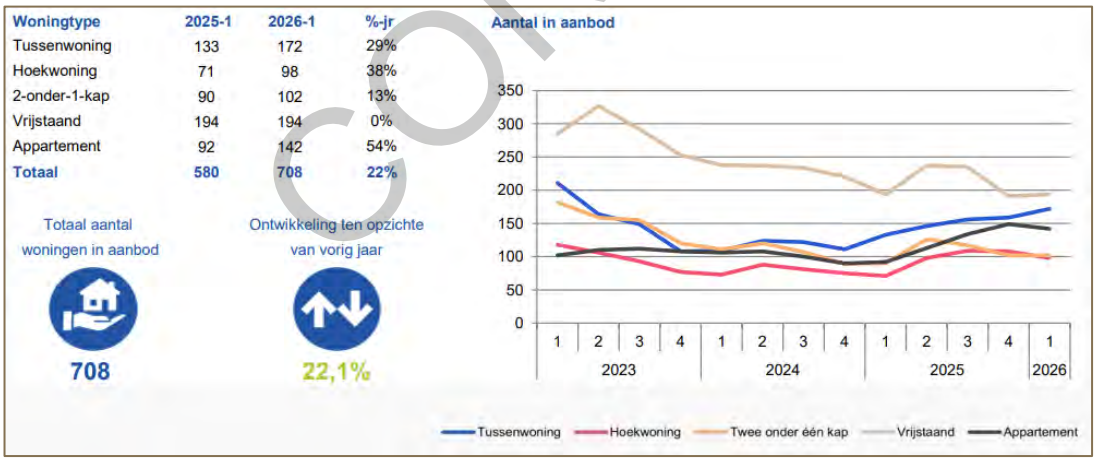
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Aantal in aanbod (bron: NVM.nl)

Als gevolg van de beperkte beschikbaarheid zijn de huurprijzen verder gestegen. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector bedraagt ultimo 2025 circa € 18,48 per m² per maand, waarbij appartementen gemiddeld circa € 19,75 per m² realiseren. De gemiddelde maandhuur bedraagt circa € 1.657,00 hetgeen neerkomt op een stijging van circa 10% op jaarbasis. Volgens NVM worden deze prijsstijgingen mede veroorzaakt door verduurzaming van de woningvoorraad, verbeterde woningkwaliteit en het verdwijnen van oudere huurwoningen door verkoop aan eigenaar-bewoners.

Daarnaast signaleert NVM dat wet- en regelgeving, waaronder de Wet betaalbare huur, de fiscale druk in box 3 en het verbod op tijdelijke huurcontracten, een negatief effect hebben op het investeringsklimaat. Hierdoor neemt het aanbod van middenhuur- en vrijesectorwoningen verder af. De verwachting onder makelaars en vastgoedmanagers is dat deze marktkrapte en de opwaartse druk op huurprijzen zich de komende periode zullen voortzetten.



Aantal in aanbod (bron: NVM.nl)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5.4. Marktvisie wonen Regionaal (koop)

NVM[7] heeft geconstateerd dat de woningmarkt voor bestaande koopwoningen in de COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant, waartoe onder meer Oss behoort, in het tweede kwartaal van 2026 krap en dynamisch is gebleven. Het aantal verkopen groeide sterker dan landelijk, terwijl de prijsontwikkeling eveneens boven het Nederlandse gemiddelde lag. De mate van overbieding was daarentegen lager dan landelijk.

In het tweede kwartaal van 2026 zijn door NVM-makelaars 1.720 bestaande woningen verkocht. Dit is een stijging van 11,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Landelijk bedroeg de stijging 6,6%. Vooral het aantal verkochte tussenwoningen nam sterk toe, met 26% op jaarbasis. Het aantal transacties van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen steeg met respectievelijk 13% en 11%. Bij appartementen bleef de groei beperkt tot 1%.

Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
1.720	**11,5%**	**€ 529.000**	**3,2%**	**28**	**1,8%**	**59,0%**
45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Overzicht transacties (bron: NVM)

De gemiddelde transactieprijs van een woning in Noordoost-Noord-Brabant bedroeg circa € 529.000,00. Dit is 3,2% meer dan een jaar eerder en circa € 23.000,00 boven het landelijke prijsniveau van € 506.000,00. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam uit op € 4.480, een stijging van 3,4% op jaarbasis. Vrijstaande woningen lieten met 7,6% de sterkste prijsstijging zien en werden gemiddeld verkocht voor € 790.000,00. De prijsontwikkeling van tussenwoningen bleef met 0,9% relatief beperkt. Voor appartementen bedroeg de gemiddelde transactieprijs € 390.000,00 een stijging van 1,8%.

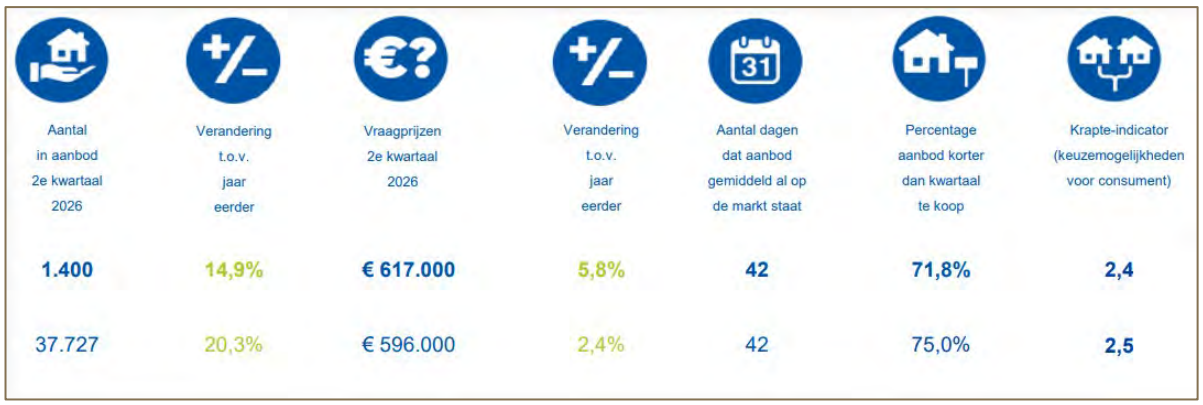
Woningen werden gemiddeld binnen 28 dagen verkocht, gelijk aan het landelijke gemiddelde. Tussenwoningen kenden met 23 dagen de kortste verkooptijd. Vrijstaande woningen stonden met gemiddeld 35 dagen het langst te koop. De gemiddelde transactieprijs lag 1,8% boven de laatste vraagprijs. Landelijk bedroeg dit verschil 4,6%. In totaal werd 59% van de woningen boven de laatste vraagprijs verkocht, tegenover 71,1% in Nederland. Bij tussenwoningen werd in 76% van de transacties overboden. Voor vrijstaande woningen bedroeg dit aandeel 36%.

Aan het einde van het kwartaal stonden circa 1.400 woningen te koop. Het aanbod nam daarmee met 14,9% toe ten opzichte van een jaar eerder. De sterkste aanbodgroei deed zich voor bij appartementen, met een stijging van 39%. Gedurende het kwartaal werden 2.035 woningen nieuw te koop gezet, 5,7% meer dan in het tweede kwartaal van 2025. De gemiddelde vraagprijs van het beschikbare aanbod bedroeg € 617.000,00 en lag 5,8% hoger dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter steeg met 5,9% tot € 4.407,00.

[7] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026a). *Marktoverzicht Noordoost-Noord-Brabant: 2e kwartaal 2026*.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
1.400	**14,9%**	**€ 617.000**	**5,8%**	**42**	**71,8%**	**2,4**
37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	**2,5**

Overzicht Aanbod (bron: NVM)

De NVM-krapte-indicator kwam uit op 2,4 en bleef daarmee gelijk aan een jaar eerder. De regionale woningmarkt was hiermee iets krapper dan de landelijke markt, die een indicator van 2,5 kende. Tussenwoningen vormden met een indicator van 1,4 het krapste marktsegment. Vrijstaande woningen kenden met 4,3 de ruimste markt. Deze woningen vertegenwoordigden 32% van het aanbod, maar slechts 18% van de transacties. Tussenwoningen vormden daarentegen 15% van het aanbod en 26% van de verkopen.

Samenvattend was in Noordoost-Noord-Brabant sprake van een bovengemiddelde groei van het transactievolume en de woningprijzen. Het toenemende aanbod zorgde voor meer keuzemogelijkheden, maar heeft nog niet geleid tot een evenwichtige markt. Vooral het segment tussenwoningen bleef zeer krap. Sinds het prijsdal in 2013 zijn de regionale woningprijzen cumulatief met circa 142% gestegen. Ten opzichte van 2000 bedraagt de prijsstijging circa 190%.

5.5. Marktvisie commercieel

NVM[8] heeft geconstateerd dat de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in het tweede kwartaal van 2026 een gedifferentieerd beeld laat zien. De bedrijfsruimtemarkt bleef veerkrachtig, de winkelmarkt functioneerde relatief stabiel en de kantorenmarkt werd gekenmerkt door een aanhoudende mismatch tussen kwalitatieve vraag en beschikbaar aanbod. Op de beleggingsmarkt bleef het transactievolume op peil, maar zorgden hogere rente, inflatie en geopolitieke onzekerheid voor oplopende rendementseisen.

Op de kantorenmarkt werd in het tweede kwartaal circa 173.500 m² opgenomen. Dit is 26% minder dan een jaar eerder en 36% minder dan in het voorgaande kwartaal. Over het gehele eerste halfjaar bedroeg de opname echter circa 433.000 m², 5% meer dan in dezelfde periode van 2025. Het beschikbare aanbod kwam uit op 4,30 miljoen m² en lag 4% hoger dan een jaar eerder. Vooral grotere kantoren vanaf 5.000 m² waren ruimer beschikbaar. De vraag concentreerde zich op moderne, duurzame kantoren op sterke locaties, waaronder locaties nabij openbaarvervoersknooppunten. Hierdoor nam het onderscheid tussen courant en secundair kantorenvastgoed verder toe.

De bedrijfsruimtemarkt liet een positiever beeld zien. In het tweede kwartaal werd circa 1,07 miljoen m² opgenomen, 20% meer dan een jaar eerder. Over het eerste halfjaar kwam de opname uit op circa 2,2 miljoen m², een stijging van 10%. Het aanbod nam evenwel sterker toe en bedroeg aan het einde van het kwartaal 10,81 miljoen m², 18% meer dan een jaar eerder. Vooral het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten en grootschalig logistiek vastgoed groeide. De beschikbaarheid van voldoende elektriciteitscapaciteit werd steeds bepalender voor de courantheid, verhuurbaarheid en waardeontwikkeling. Bedrijfsobjecten met voldoende stroomcapaciteit bleven schaars, terwijl verouderde objecten zonder adequate energievoorziening verder achteropraakten.

[8] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026a). *Marktoverzicht Ontwikkelingen commercieel vastgoed: 2e kwartaal 2026*.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Op de winkelmarkt werd circa 144.300 m² opgenomen. Dit is 3% meer dan een jaar eerder. Over het eerste halfjaar bedroeg de opname circa 283.000 m² en bleef deze nagenoeg gelijk aan dezelfde periode in 2025. Het aanbod kwam uit op 1,21 miljoen m², 6% minder dan een jaar eerder. De markt bleef daarmee relatief stabiel, maar retailers waren terughoudend als gevolg van het lage consumentenvertrouwen, druk op de marges en geopolitieke onzekerheid. De vraag naar winkelunits tussen 200 en 500 m² nam toe, terwijl grotere winkelobjecten relatief ruim beschikbaar bleven.

5.6. Maatschappelijk (niet-commercieel)

In Nederland is er sprake van een beperkte tot niet-bestaande marktwerking voor grond die geschikt en bestemd is voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, sportlocaties en buurtcentra etc. Deze specifieke gronden hebben een maatschappelijk doel, en de vraag naar dergelijke gronden komt voornamelijk van non-profitorganisaties of overheidsinstanties. Hierdoor ontbreekt vaak een breed concurrerend speelveld dat de grondprijzen kan beïnvloeden. De grondprijzen voor niet-commerciële Maatschappelijke voorzieningen zijn vaak een afgeleide van het grondprijsbeleid van de betreffende gemeente. Gemeenten hanteren grondprijsbeleid om maatschappelijke initiatieven te stimuleren, betaalbaar te houden en hun beleid op sociaal-economische doelen af te stemmen. Dit beleid bepaalt bijvoorbeeld vaste tarieven per vierkante meter voor maatschappelijke doeleinden, ongeacht de schaarste of marktwerking. De prijs wordt eerder gebaseerd op beleidsmatige keuzes en de maatschappelijke waarde van de voorziening dan op vraag en aanbod. Vaak wordt rekening gehouden met een lager kostenniveau voor maatschappelijke voorzieningen om deze financieel haalbaar te maken, bijvoorbeeld door lage grondprijzen vast te stellen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

6. Uitgifteprijzenadvies algemeen

6.1. Leeswijzer

6.1.1. Opbouw en gebruik van waarderingshoofdstukken

In hoofdstuk 6 worden de algemene uitgangspunten en de toegepaste waarderingsmethoden toegelicht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de comparatieve methode, de inkomstenbenadering en de residuele grondwaardemethode. Tevens wordt ingegaan op de toepasbaarheid en gevoeligheid van deze methoden binnen het onderhavige uitgifteprijzenadvies.

Hoofdstuk 7 behandelt het woningbouwprogramma. Achtereenvolgens worden de sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector uitgewerkt. Per categorie worden het programma, de relevante markt- en beleidsreferenties, de opbrengstpotentie en de stichtingskosten onderbouwd. De hieruit voortvloeiende grondprijzen worden afzonderlijk gepresenteerd voor de Ruggengraat en de overige woonvelden, waaronder de afwijkende woonconcepten 'In het Bos' en 'Veld 26'. De gehanteerde codes verwijzen naar de bouwblokken, woonmilieus en woningtypen en vormen geen zelfstandige betaalbaarheidscategorieën.

In hoofdstuk 8 wordt het effect van parkeren op de grondwaarde inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van koop- en huurreferenties worden de opbrengsten van parkeerplaatsen bepaald en afgezet tegen de stichtingskosten van parkeren op maaiveld, halfverdiept en volledig verdiept.

Hoofdstuk 9 ziet op de overige functies, waaronder supermarkten, detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening, kleinschalige kantoren, commerciële sport, verstelijnszorg en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de beschikbaarheid van marktgegevens worden deze functies residueel dan wel comparatief gewaardeerd. Ook wordt een waardering gegeven voor het toekomstige openbare gebied. De geadviseerde uitgifteprijzen worden aan het einde van ieder hoofdonderdeel samengevat; de onderliggende berekeningen en invoerparameters zijn opgenomen in de rekenbijlage.

6.2. Inleiding

Door opdrachtgever is verzocht een indicatie te geven van de marktconforme uitgifteprijzen van diverse te ontwikkelvastgoed-categorieën binnen het plangebied Amsteleind. Opdrachtgever heeft verzocht om het verschillende vastgoed-categorieën met de daarbij behorende – beleidsmatige prijsgrenzen te betrekken in het uitgifteprijzenadvies.

De in hoofdstuk 4 beschreven typologieën en bijhorende prijscategorieën hebben alle verschillende grondquotes en grondwaarden. Natuurlijk is dit laatstgenoemde eveneens sterk afhankelijk van de door de opdrachtgever gestelde minimale oppervlaktevereiste en in standhoudingstermijnen. Op basis van de comparatieve en residuele methode zullen deze grondprijzen in beeld worden gebracht.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

6.3. Gebruikte methode

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de waardes van het plangebied. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekenmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het object, verminderd met de exploitatiekosten. Samen met een uit de markt afgeleid rendement resulteert dit in een bepaling van de marktwaarde (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incourante objecten.

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de deskundige. gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode de DCF-methode en de residuele methode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundige. het meest geschikt om de waarde te bepalen.

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, zo als de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Bij de discounted-cash-flow-methode (DCF-methode), wordt de cashflow van de looptijd van de exploitatie van het vastgoedobject gemodelleerd. Dit wil zeggen dat de opbrengsten en kosten gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoedobject voor een bepaalde exploitatieduur worden beschouwd. Deze cashflow wordt opgebouwd uit de som van de bruto huuropbrengst, de exploitatielasten, tussentijdse investeringen en de restwaarde van het vastgoedobject aan het einde van de exploitatieduur. De jaarlijkse cashflow wordt gekapitaliseerd tegen een marktconforme disconteringsvoet, die opgebouwd is uit rente en risico.

De residuele (grond) waarde methode wordt ook wel aangeduid als de 'top-down methode'. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de waarde van ontwikkelingsvastgoed wordt afgeleid van de waarde van het vastgoed na ontwikkeling, minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling, inclusief winst voor de ontwikkelende partij. Waarbij de globale formule hiervoor luidt als volgt:

Bruto ontwikkelwaarde - totale ontwikkelkosten (inclusief winst) = residuele (grond) waarde

De residuele methode kan op twee manieren worden toegepast waarbij wordt geredeneerd uit de grondexploitatie (GREX) of uit de vastgoedexploitatie (VEX). Ook kan een combinatie van deze methodieken in specifieke gevallen worden toegepast.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de vastgoedexploitatie (VEX), wordt uitgegaan van de waarde van het vastgoed na realisatie. De grondwaarde is hier het residu van de waarde van de afgeronde ontwikkeling minus alle ontwikkelkosten. Deze ontwikkelkosten betreffen onder meer; de kale (directe) bouwkosten, bijkomende bouwkosten, algemene kosten, winst en risico (ontwikkelaar) en eventuele financieringskosten.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de grondexploitatie (GREX) wordt de waarde van de bouwrijpe (technisch en juridisch) grond binnen een (ontwikkel)complex als vertrekpunt gebruikt. Waarbij de opbrengsten zowel vanuit comparatieve methode kunnen worden ingeschat (lees: vergelijken van transacties van bouwrijpe grondposities, maar eveneens vanuit de residuele benadering (VEX). Vervolgens moet rekening worden gehouden met de kosten welke gemaakt dienen te worden om de gronden technisch en juridisch bouwrijp te krijgen, dit betreffen veelal; (extensieve) verwervingen binnen het complex, kosten voor het woon- en bouwrijp maken, planontwikkelkosten, bovenwijkse kosten en eventuele financieringskosten en risico voorzieningen. Maar ook kunnen eventuele opbrengsten van de tijdelijke exploitatie worden meegenomen in de ze

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

berekening. Wanneer het gaat om een ontwikkeling die in de tijd wordt weggezet (fasering) kan ook de discounted cashflow methode en onderdeel zijn van deze berekening.

In de basisopstelling van de residuele grondwaarde berekening wordt de waarde afgeleid van de waarde van de opgeleverde ontwikkeling (netto) minus de ontwikkelingskosten (inclusief winst en risico). In zijn algemeenheid beschikken deze berekeningen over een hoge mate van gevoeligheid. Derhalve moet goed worden gekeken naar de mate van nauwkeurigheid van de geraamde opbrengsten en kosten.

6.3.1. Overweging gebruik residuele methode

Gezien de complexiteit en specifieke binnenstedelijke aard van de ontwikkeling welke geprognotiseerd is op de onroerende zaak acht deskundige de residuele waarde methode of 'top-down methode' een betrouwbare methode. Dit mede gelet op het feit dat referentietransacties van dergelijke locaties in fors mindere mate voorhanden zijn en vaak minder transparant.

In beginsel zijn taxateurs en deskundigen vaak terughoudend om een dergelijke methode in de praktijk te gebruiken, maar ook is deze methode onder specifieke omstandigheden, voor de waardebepaling goed bruikbaar. Zoals dit wordt beschreven in een uitspraak van de rechtbank Utrecht (ECLI:NL:RBUTR:2011:5864) waarin de rechtbank, in samenspraak met haar (taxatie)deskundige het volgende overweegt omtrent het toepassen van deze methodiek bij een stedelijke ontwikkeling;

"De rechtbank ziet in deze zaak geen aanleiding om de comparatieve methode als waarderingsmethodiek te hanteren. Hierbij neemt zij in overweging dat de deskundigen van oordeel zijn dat uit de door partijen genoemde vergelijkingstransacties in de omgeving geen valide conclusies getrokken kunnen worden. Dat de comparatieve methode in dezen minder geschikt lijkt, wordt ook ondersteund door 5.1.2e *die in genoemd deskundigenadvies over deze methode schrijft: In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat binnenstedelijke grondexploitaties sterk wisselende resultaten laten zien. Het toepassen van de comparatieve methode lijkt derhalve op voorhand lastig en zou veel bureauonderzoek naar binnenstedelijke projecten vergen. Ook dan is het nog de vraag of de gewenste transparantie gevonden wordt."*

Het bovengenoemde lijkt voor onderhavig dossier eveneens toepasbaar, doch zal rekening moeten worden gehouden met de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Bij het bepalen van de residuele waarde dient wel rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen.

Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

6.3.2. Overweging toepasbaarheid comparatieve methode

In beginsel geniet in zijn algemeenheid de comparatieve of vergelijkingsmethode voor verschillende soorten waarderingen de voorkeur. Deze methode is echter het meest betrouwbaar op het moment dat er referentietransacties worden gevonden welke kunnen worden vergeleken op een gelijkwaardige bebouwingsdichtheid, bouwprogramma, stadium van de planvorming, kostenverhaal etc. In de praktijk verschillen deze referentietransacties bij binnenstedelijke ontwikkelingen vaak (sterk) van het taxatieobject. Hierdoor lijkt deze methode in veel gevallen vaak minder betrouwbaar c.q. geschikt voor dergelijke binnenstedelijke locaties.

In onderhavige casus moet er enkel worden geadviseerd over de waarde van de grondposities in uitgeefbare conditie in projectmatige uitgiften. Vergelijkingstransacties van dergelijke grondposities zijn nauwelijks

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

voorhanden. Dit gelet op het feit dat deze veel zijn opgenomen in anterieure overeenkomsten, in ruwe staat worden verworven of dat de uitgiften onderdeel uitmaken van een groter geheel. Wegens het ontbreken van referentietransacties lijkt in onderhavige geval – voor het bepalen van de waarde van de uitgeefbare gronden – de comparatieve methode fors minder geschikt.

Desalniettemin is de comparatieve methode bij uitstek geschikt voor het inschatten van de waarde van het vastgoed na realisatie (de vastgoedexploitatie), welke dient als input voor de residuele grondwaarde berekeningen.

7. Wonen

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de grondwaarde van het woningbouwprogramma uitgewerkt aan de hand van de verschillende betaalbaarheidscategorieën. Voorafgaand zijn de betaalbaarheidscategorieën gerangschikt. Achtereenvolgens worden de sociale huur, de middenhuur, de betaalbare koop en de vrije sector behandeld.

Per betaalbaarheidscategorie wordt eerst het betreffende woningprogramma beschreven. Vervolgens worden op basis van marktreferenties de huur- of verkoopwaarden V.O.N. onderbouwd. Daarna volgt een algemene paragraaf met de stichtingskosten per categorie. Daarna worden de algemene bijkomende kosten toegelicht. Uiteindelijk volgt per categorie en subtype een grondprijs.

7.2. Programma

Zoals eveneens benoemd in hoofdstuk 4 bevat het totale woningbouwprogramma voor Amsteleind Zuid 1.800 woningen. Hiervan behoren 489 woningen tot de sociale huur, 178 woningen tot de middenhuur, 534 woningen tot de betaalbare koop en 599 woningen tot de vrije sector. Voor sociale huur geldt een maximale aanvangshuur van € 932,93 per maand, voor middenhuur een bandbreedte van € 932,93 tot € 1.228,07 per maand en voor betaalbare koop een maximale koopsom van € 420.000,00 vrij op naam.

De sociale huur bestaat uit twee- en driekamerappartementen, rug-aan-rugwoningen en tussenwoningen. De middenhuur omvat uitsluitend twee- en driekamerappartementen. Binnen de betaalbare koop worden appartementen, stadswoningen en grondgebonden tussenwoningen gerealiseerd. De vrije sector kent de grootste productdifferentiatie en bestaat uit appartementen, stadswoningen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

Binnen de woonmilieus In het Bos en Veld 26 worden afwijkende woonconcepten toegepast. De woningen In het Bos beschikken over beperkte private kavels en liggen rondom een collectieve tuin. In Veld 26 wordt uitgegaan van een gezamenlijke tuin op de eerste verdieping, met parkeervoorzieningen daaronder.

7.2.1. Nummering van de categorieën

De in de overzichten opgenomen codes zijn bedoeld om de verschillende bouwblokken, woonmilieus en programmavarianten herkenbaar te ordenen. Binnen de Ruggengraat verwijzen de codes A1 tot en met A4, B1 tot en met B4 en C1 tot en met C3 naar de afzonderlijke bouwblokken of ontwikkelobjecten. Binnen één bouwblok kunnen meerdere betaalbaarheidscategorieën en woningtypen voorkomen. De code A1 omvat bijvoorbeeld zowel sociale huur, betaalbare koop als vrije sector. De blokcode vormt daarom geen zelfstandige betaalbaarheidscategorie.

Voor de overige woonvelden bestaat de nummering uit een hoofdnummer en een letter. De 1-serie omvat het huurprogramma in de reguliere woonvelden, bestaande uit sociale huur en middenhuur. De 2-serie heeft betrekking op de koopwoningen in de reguliere woonvelden, waaronder betaalbare koop en vrije sector. De 3-serie betreft de woningtypen binnen het woonmilieu In het Bos en de 4-serie heeft betrekking op de woningen in Veld 26. De toegevoegde letter onderscheidt de afzonderlijke woningtypen en uitvoeringsvarianten binnen iedere hoofdgroep.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.3. Uitgangspunten waardering

Buiten de onder paragraaf 3.2 genoemde (bijzondere) uitgangspunten, wordt er in dit advies rekening gehouden met de navolgende uitgangspunten;

- Indien de bouwhoogten in een bouwveld in de ruggengraat verschillende hoogten hebben wordt aansluiting gezocht bij de hoogste bouwhoogte;
- De parkeernorm is wat betreft de ruggengraat bijna 1-op-1. Van de betaalbare koop appartemenenten in blok A3 wordt er rekening mee gehouden dat zij moeten parkeren in een parkeerhub;
- Uit het gemeentelijke beleid volgt dat sociale huurwoningen minimaal 25 jaar geborgd moeten blijven.

7.4. Sociale huur

In deze paragraaf wordt de sociale huurcategorie (tot max. € 932,93 per maand) uitgewerkt. Deskundige acht voor deze categorie de vergelijkingsmethode het meest geschikt. Dit mede gelet op het feit dat er vergelijkingstransacties voorhanden zijn van dergelijke grondposities. Alsmede door het feit dat dergelijke vastgoedexploitaties in veel gevallen niet residueel rond te rekenen zijn. In de komende paragrafen wordt derhalve ingegaan op verschillende beleidsmatige uitgifteprijzen en grondtransacties.

7.4.1. Woningtypen

De sociale huurcategorie omvat in totaal 489 woningen. Hiervan worden 326 woningen gerealiseerd binnen de Ruggengraat en 163 woningen in de reguliere woonvelden. Het programma bestaat uit appartementen en grondgebonden woningtypen.

Binnen de Ruggengraat worden 326 driekamerappartementen voorzien. Voor deze appartementen is een oppervlakte opgegeven door de gemeente Oss van 100 m² BVO. In de reguliere woonvelden bestaat het programma uit 84 tweekamerappartementen, 10 rug-aan-rugwoningen en 69 tussenwoningen. Conform opgave opdrachtgever hebben de tweekamerappartementen een oppervlakte van 50 m² GO en 68 m² BVO. De rug-aan-rugwoningen hebben een oppervlakte van 60 m² GO en 78 m² BVO, en de tussenwoningen 75 m² GO en 97 m² BVO.

7.4.2. Beleidsmatige grondprijzen

De gemeente Oss heeft beschikt over beleidsmatige grondprijzen voor sociale huurwoningen, welke zijn vergeleken met soortgelijke gemeenten in de regio. Uit de grondprijsbrief van de gemeente Oss is de navolgende tekst geciteerd:

Het is de corporatie niet toegestaan om binnen 25 jaar na aankoop van de grond de gebouwde woningen anders te gebruiken dan sociale huurwoning zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een standaardkavel van ten hoogste 100 m². Sociale huurappartementen hebben een vaste prijs per eenheid, afhankelijk van het soort appartement.

Naast het beleid van de gemeente Oss heeft deskundige onderzoek verricht naar de (beleidsmatige) uitgifte van gronden in het sociale huursegment. De grondprijzen zijn excl. btw.

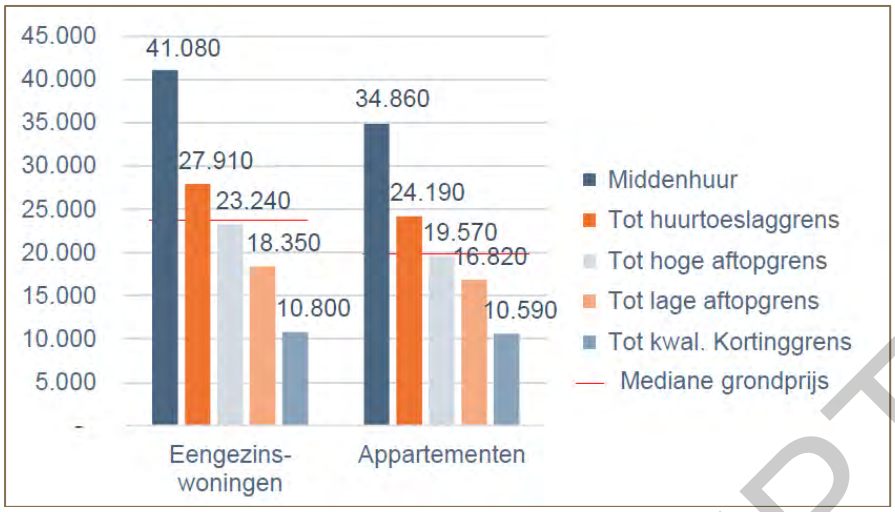
Gemeente	Jaar	Grondgebonden woningen	Meergezinswoningen
Oss	2026	€ 235,00 per m² kavel	Studio of één slaapkamer: € 17.750,00 Twee slaapkamers of meer: € 23.000,00
Eindhoven	2026	€ 26.075,00	Appartement tot de kwaliteitskortingsgrens: € 11.650 per woning Appartement tot de DAEB-grens: € 22.425 per woning
's-Hertogenbosch	2026	€ 23.120,00	€ 22.000,00
Nijmegen	2023	€ 26.606,00	€ 21.284,00
Tilburg	2026	€ 25.100,00	€ 20.062,00* (evt. stapelfactor)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.4.3. Benchmark sociale woningbouw 2026

De Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2026[9] geeft inzicht in de door gemeenten gehanteerde grondprijzen voor sociale en middeldure huurwoningen. Voor 226 van de 342 Nederlandse gemeenten, overeenkomend met circa 66%, is een grondprijs voor sociale huurwoningen gevonden. De dataset omvat alle G4-gemeenten en 36 van de 40 G40-gemeenten. De benchmark heeft daarmee een brede landelijke dekking. Alle vermelde bedragen zijn exclusief btw en hebben prijspeil 2026.



Gemiddelde grondprijzen naar huurprijsklasse (€ per woning)

Van de gemeenten waarvoor zowel in 2025 als 2026 een grondprijs beschikbaar is, heeft 73% de grondprijs verhoogd. Deze verhogingen zijn doorgaans gekoppeld aan de inflatie of aan de ontwikkeling van de huurprijsgrenzen. De landelijke mediane grondprijs voor een sociale eengezinswoning bedraagt € 23.480 per woning. Wanneer wordt uitgegaan van woningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens, bedraagt de mediaan € 22.310 per woning. Voor gemeenten die een prijs per vierkante meter hanteren, bedraagt de mediaan € 210 per m² kavel.

Voor sociale huurappartementen bedraagt de mediane grondprijs € 19.960 per woning. Uitgaande van de grondprijzen die behoren bij de hoge aftoppingsgrens komt de mediaan uit op € 19.120 per woning. De mediane prijs per oppervlakte-eenheid bedraagt € 200 per m² BVO. In deze bedragen is geen rekening gehouden met een eventuele lagen- of stapelingsfactor.

7.4.4. Referentietransacties (sociaal)

Deskundige heeft onderzoek gedaan om te kunnen beoordelen of deze beleidsmatige grondprijzen eveneens in de praktijk worden gerealiseerd.

#	Periode	Akte van levering	Plaats	Metrage (m²)	Transactieprijs	€/ m²	€/ per woning
1.	2023 Q2	Hyp4 86342/51	Rosmalen	2.748 m²	€ 1.767.948,00	€ 643,36	€ 17.679,48
2.	2021 Q3	Hyp4 80754/55	Bergeijk	1.727 m²	€ 373.394,67	€ 216,21	€ 26.671,05
3.	2022 Q4	Hyp4 85562/155	Duizel	1.688 m²	€ 386.400,00	€ 228,91	€ 27.600,00
4.	2023 Q1	Hyp4 86168/54	Uden	4.805 m²	€ 1.324.541,04	€ 275,66	€ 29.400,00
5.	2024 Q2	Hyp4 88624/103	Nuland	1.588 m²	€ 226.000,00	€ 167,59	€ 22.600,00
6.	2021 Q4	Hyp4 82416/416	Valkenswaard	3.841 m²	€ 800.000,00	€ 208,28	€ 21.621,00
7.	2025 Q2	Hyp4 92210/67	Geffen	2.551 m²	€ 1.071.434,00	€ 420,00	€ 20.604,50

[9] Watkostdebouwvaneenhuurwoning. (2026, 12 juni). Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2026. https://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl/publicaties/benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-sociale-huurwoningen-2026/

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8.	2025 Q2	Hyp4 91603/163	Veghel	2.116 m²	€ 1.869,716,00	€ 879,35	€ 97.900,00
9.	2025 Q2	Hyp4 91055	Zeeland (NB)	943 m²	€ 206.919,65	€ 219,42	€ 29.559,95

Transactie 1: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk de Groote Wielen te Rosmalen tussen gemeente 's-Hertogenbosch tezamen met Van de Klok Bouw & Ontwikkeling en Stichting Zayaz. Wanneer de verkoopprijs wordt teruggerekend naar prijs per appartement deze uit op (afgerond) € 17.679,50 per woning. Aan deze transactie is echter wel een ontwikkelovereenkomst gekoppeld, waardoor deze transactie niet een-op-een vergelijkbaar is.

Transactie 2: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk Terlo – Even Buiten te Bergeijk tussen Gemeente Bergeijk en Woonstichting Woningbelang. Als de verkoopprijs wordt teruggerekend naar de prijs per woning betreft dit ca. € 26.670,00 per eenheid (eengezinswoning).

Transactie 3: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk De Groene Aders te Duizel tussen Reuvers Projecten in Ontwikkeling B.V. en Woonstichting De Zaligheden. Als de verkoopprijs wordt teruggerekend naar de prijs per woning betreft dit € 27.600,00 per eenheid (zijnde, 3 levensloopbestendige en 11 eengezinswoningen).

Transactie 4: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk de Ruiter in Uden. De transactie vindt plaats tussen de gemeente en stichting Area. Laatstgenoemde heeft hier 45 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd en hiervoor ten tijde van de transactie ca. € 29.400,00 per woning betaald.

Transactie 5: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk Vinkelse Slagen te Vinkel. De transactie vindt plaats tussen de gemeente en stichting Mooiland. Laatstgenoemde heeft hier 10 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd en hiervoor ten tijde van de transactie ca. € 22.600,00 per woning betaald

Transactie 6: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Valkenswaard (verkoper) en Stichting Woonbedrijf SWS (koper) voor de realisatie van een 37-tal sociale huurwoningen. Waarvan 23 appartementen en 14 grondgebonden.

Transactie 7: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Oss (verkoper) en Stichting Mooiland (koper) voor de realisatie van een 52-tal sociale huurappartementen.

Transactie 8: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen Van de Klok en Stichting AREA (koper) voor de realisatie van een 19-tal sociale grondgebonden huurwoningen. De forse grondprijs is waarschijnlijk te verklaren doordat de gronden zijn verkocht door een ontwikkelaar in een koop-aanneemconstructie. De grondprijs wordt echter wel expliciet benoemd in de akte.

Transactie 9: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Maashorst (verkoper) en Stichting Mooiland (koper) voor de realisatie van een 7-tal sociale grondgebonden huurwoningen.

7.4.5. Conclusie sociale huur

Grondgebonden

De gemeente Oss hanteert thans een grondprijs voor sociale huurwoningen van € 235,00 per m² kavel. Het vorenstaande betekent dat dergelijke woningen een kaveloppervlak moeten hebben van minimaal 100 m² om tot een grondprijs van € 23.500,00 per woning te komen, zoals de grondprijs bij meergezinswoningen. De vraag is of in de praktijk deze kaveloppervlakten bij de sociale huurwoningen gehaald worden, de huidige trend laat zien dat woningen steeds meer beschikken over kleiner wordende kaveloppervlakten. Geadviseerd wordt om voor deze categorie een minimale kavelprijs te hanteren van € 25.000,00 en wanneer de kavels groter worden dan 100 m² een bijbetaling van € 235,00 per m² perceel. Op deze manier ligt de sociale grondprijs voor grondgebonden woningen in lijn met de gemeenten in de regio en de waargenomen referentietransacties.

Gestapeld

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

In tegenstelling tot de grondgebonden categorie is in het beleid van de gemeente Oss voor de meergezinswoningen naar mening van deskundige wel markconform en is de prijs per woning á € 23.000,00 goed passend binnen het gedane referentieonderzoek. Deskundige ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Door de kleine differentiatie tussen deze twee categorieën toe te passen liggen de grondprijzen meer in lijn met de verschillen tussen grondgebonden en meergezinswoningen in andere gemeenten.

7.5. Middenhuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op grondprijs voor de categorie middenhuurwoningen met een maximale huurprijsgrens van € 1.228,07 per maand. Door de opdrachtgever zijn voor deze categorie géén minimale oppervlakten van de woningen voorgeschreven, daarnaast bestaat er ook géén beleid van de gemeente Oss hoelang deze categorie in stand moet worden gehouden. Vooralsnog wordt aangenomen deze minimaal 15 jaar in stand moeten worden gehouden.

7.5.1. Woningtypen

De middenhuurcategorie omvat in totaal 178 appartementen, bestaande uit 125 tweekamerappartementen in de Ruggengraat en 53 appartementen in de reguliere woonvelden. Binnen de woonvelden gaat het om 14 tweekamerappartementen en 39 driekamerappartementen.

Voor de tweekamerappartementen in de Ruggengraat is door de gemeente Oss een oppervlakte opgegeven van 55 m² GO en 75 m² BVO. Deze oppervlakte vormt het uitgangspunt voor de middenhuurwoningen in de overige woonvelden. Voor driekamerappartementen wordt een oppervlakte gegeven van 65 m² GO en 87 m² BVO.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GO	BVO
B1	Ruggengraat	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²
1d	Reguliere woonvelden	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²
1e	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²
Totaal				**178**		

7.5.2. Referentietransacties huurwoningen (meergezins)

Deskundige heeft onderzoek gedaan om te kunnen beoordelen of deze beleidsmatige huurprijzen (max € 1.228,07 per maand) eveneens in de praktijk worden gerealiseerd. In deze paragraaf wordt gekeken naar huurtransacties van appartementen in Oss. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties huur appartementen:

#	Transactieperiode	Adres	Plaats	Bouwjaar	Energielabel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs per maand	Huurprijs per m² GBO
1	02-06-2026	Hooghuisstraat 18h	Oss	2014	A	57 m²	€ 1.073,00	€ 18,82
2	21-01-2026	Bram van den Berghstraat 35	Oss		A	62 m²	€ 1.100,00	€ 17,74
3	04-03-2026	Monsterstraat 1a	Oss	2019	A	60 m²	€ 1.050,00	€ 17,50
4	12-01-2026	Oostwal 192g	Oss	2024	A+++	60 m²	€ 980,00	€ 16,33
5	12-05-2026	Sibeliuspark 49	Oss	2025		55 m²	€ 1.073,00	€ 19,51
6	27-05-2026	Walplein 15a	Oss	1926	A	48 m²	€ 1.100,00	€ 22,92
7	13-07-2026	Willibrordusweg 28d	Oss	2023	A+++	63 m²	€ 1.050,00	€ 16,67
8	20-04-2026	Oostwal 192F	Oss	2024	A+++	60 m²	€ 1.145,00	€ 19,08
9	11-02-2026	Oorlogsheldenplein 26	Oss	2020	A+	53 m²	€ 1.165,00	€ 21,98
10	13-07-2026	Willibrordusweg 28D	Oss	2023	A+++	63 m²	€ 1.175,00	€ 18,65
11	01-06-2026	Landbouwlaan 32K1	Berghem		A+++	66 m²	€ 1.378,00	€ 20,88

In Oss zijn de afgelopen periode nagenoeg géén nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd waarvan de huurprijzen openbaar zijn te herleiden uit het systeem van de NVM. Derhalve heeft deskundige eveneens huurtransacties beoordeeld van bestaand vastgoed. Uit het referentieonderzoek blijkt dat de liberalisatiegrens á € 1.228,07 alleen wordt gehaald door de appartementen van > 80 m² vvo en voornamelijk met een centrumligging. Wanneer wordt gekeken naar het actuele aanbod van huurwoningen, is dit eveneens

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

in Oss zéér beperkt. De vraag is derhalve of het getoonde onderzoek een correct beeld geeft van de huurmarkt in Oss. Vooralsnog wordt verwacht dat de appartementen met een gbo van 55 m² de huurgrens per maand niet halen. Voor deze woningtypen in de woonvelden wordt een huurprijs van € 1.050,00 per maand (á € 19,00 per m²) als marktconform geacht.
Voor de 3-kamer appartementen in de woonvelden van 65 m² wordt de middenhuur grens van € 1.228,07 aangehouden. Indien grotere woningtypen worden gerealiseerd zal er naar mening van deskundige als snel sprake zijn van afgetopte huurprijzen.

Voor de appartementen in de ruggengraat á 55 m² GO wordt een huurprijs van € 1.100,00 per maand marktconform geacht. Deze worden door de nabijheid van voorzieningen en de hoogte element van 9 verdiepingen als ietwat couranter beschouwd.

7.5.3. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De v.o.n.-prijzen van de woningen in het middenhuursegment dienen te worden bepaald aan de hand van de gekapitaliseerde huurprijzen genoemd in de voorgaande paragrafen. De kapitalisatiefactor is een afgeleide van een marktconform bruto aanvangsrendement. Een marktconform bruto aanvangsrendement wordt bepaald aan de hand van een 10-tal geanonimiseerde beleggingstransacties welke zijn weergegeven in het onderstaande overzicht. Nadere details van de onderstaande transacties kunnen in overleg worden verstrekt.

#	Periode	Locatie	Transactieprijs V.O.N.	Theoretische huur per jaar	Aantal app.	BAR range	Huurprijs per maand / eenh	Bouwjaar
1	Q4 2024	Zuid - Holland	€ 13.876.000,00	€ 600.268,00	41	4,33%	€ 1.220,06	2025
2	Q3 2024	Noord-Brabant	€ 4.300.000,00	€ 187.000,00	13	4,35%	€ 1.198,72	2025
3	Q3 2025	Gelderland	€ 11.984.000,00	€ 560.700,00	47	4,68%	€ 994,15	2026
4	Q1 2025	Utrecht	€ 37.000.000,00	€ 1.515.900,00	100	4,10%	€ 1.263,25	2025
5	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 99.950.000,00	€ 4.330.000,00	257	4,33%	€ 1.404,02	2026
6	Q4 2025	Gelderland	€ 11.542.000,00	€ 494.400,00	44	4,28%	€ 936,36	2026
7	Q3 2025	Zuid - Holland	€ 43.250.000,00	€ 1.865.000,00	131	4,31%	€ 1.186,39	2025
8	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 39.000.000,00	€ 1.886.000,00	142	4,84%	€ 1.106,81	2028
9	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 53.385.000,00	€ 2.400.000,00	149	4,50%	€ 1.342,28	2029
10	Q4 2025	Noord-Brabant	€ 31.227.000,00	€ 1.342.320,00	94	4,30%	€ 1.190,00	2024

Het bovenstaande overzicht omvat veelal beleggingsreferenties van woningen in het middenhuursegment, de transacties hebben hoofdzakelijk plaatsgevonden in en rondom de grote steden van Noord-Brabant en in de Randstad. De bandbreedte van de gerealiseerde bruto aanvangsrendementen bevindt zich in de bandbreedte tussen de 4,10% en 4,84%, met een gemiddelde van circa 4,40%.

De genoemde beleggingstransacties hebben in veel gevallen betrekking op middenhuur complexen, hier wordt een gemiddeld bruto aanvangsrendement waargenomen van circa 4,40%. In onderhavig geval is er sprake van verschillende woningtypen qua aard en omvang. Deskundige schat in dat het bruto aanvangsrendement in Oss voor deze woningtypen gemiddeld ligt tussen de 4,00% en 4,50%. Deskundige schat het bruto aanvangsrendement in voor de middenhuurwoningen circa 4,50%.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.5.4. Conclusie middenhuur

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*		Residuele methode *Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*
1. Programma		1d	1e	Blok B1
Type woning		Appartement 2-kamer	Appartement 3-kamer	Appartement 2-kamer
Aantal		14	39	125
GBO (m²)		**55 m²**	**65 m²**	**55 m²**
Vormfactor		0,73	0,75	0,73
BVO (m²)		75 m²	87 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		4	4	9
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)				
Markthuur / beleidsmatige huurprijs				
Huurprijs per maand		€ 1.050,00	€ 1.228,07	€ 1.100,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ 12.600,00	€ 14.736,84	€ 13.200,00
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ 19,09	€ 18,89	€ 20,09
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat				
Marktwaarde VON		**€ 280.000,00**	**€ 327.485,33**	**€ 293.333,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.090,91	€ 5.038,24	€ 5.357,69
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 231.404,96**	**€ 270.649,04**	**€ 242.424,24**

7.6. Betaalbare koop

In deze paragraaf wordt ingegaan op prijsverschillen voor de categorie goedkope koopwoningen met een maximale prijs van € 420.000,00 V.O.N. daarnaast bestaat er ook géén beleid van de gemeente Oss hoelang dergelijke categorieën in stand moeten worden gehouden en/of welke bepaling er gelden bij de doorverkoop van dergelijke woningtypen. Beleidsmatig is de maximaal v.o.n.-prijs betreffende de goedkope categorie per 1 januari 2026 gemaximaliseerd op resp. € 350.000,00 V.O.N. en € 420.000,00 V.O.N. Om de toetsen of de maximale v.o.n. prijs in de praktijk bepaald kan worden bij de voorziene woningtypen en bijbehorende oppervlakten heeft adviseur een referentieonderzoek uitgevoerd binnen deze prijsrange.

7.6.1. Woningtypen

De categorie betaalbare koop omvat in totaal 534 woningen. Hiervan worden 397 woningen gerealiseerd binnen de Ruggengraat en 137 woningen in de overige woonvelden. Uitgaande van de landelijke betaalbaarheidsgrens voor 2026 betreft dit koopwoningen met een maximale koopsom van € 420.000,00 vrij op naam.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GBO	BVO	Kavel
A1/A2/A3/B2/C1/C2/C3	Ruggengraat	Appartement	3-kamer	295	65 m²	89-90 m²	n.v.t.
B2/C1	Ruggengraat	Stadswoning	2-kamer	41	59 m²	75 m²	n.v.t.
2a	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²	n.v.t.
2c	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	(3,90m beuk 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²
3a	In het Bos	Tussenwoning	(3,90m beuk 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²
Totaal				**473**			

Binnen de Ruggengraat bestaat het programma uit 356 appartementen en 41 stadswoningen. De appartementen omvatten 356 driekamerappartementen. Voor dit appartementstype is door de gemeente Oss een oppervlakte van 65 m² GBO en 90 m² BVO opgegeven. Opgemerkt wordt dat de woningen in Blok A3 niet allemaal beschikken over een parkeerplaats. Hierdoor wordt er bij deze volledige categorie rekening met dit gegeven gehouden. Dit omdat nog niet zeker is of hier de parkeerplaatsen toebedeeld gaan worden. De stadswoningen worden uitgevoerd als tweekamerwoning en hebben een oppervlakte van 59 m² GBO en 75 m² BVO.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

In de reguliere woonvelden zijn 46 drie kamerappartementen en 74 grondgebonden tussenwoningen voorzien. Voor de appartementen is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 80 m² GO en 107 m² BVO. De tussenwoningen bestaan conform opgave opdrachtgever uit drie bouwlagen en hebben een oppervlakte van 90 m² GO en 118 m² BVO. Binnen het woonmilieu In het Bos worden daarnaast 17 betaalbare tussenwoningen met dezelfde woningoppervlakte gerealiseerd. De private kavel is hier kleiner, omdat de woningen rondom een collectieve tuin worden gesitueerd en de kopers uitsluitend de grond onder de woning en een beperkt terras of een veranda verkrijgen.

7.6.2. Referentietransacties appartementen (betaalbaarheidsgrens € 420.000,00 v.o.n.)

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties nieuwbouw appartementen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte GBO	Parkeerplaats	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	09-03-2026	Boterpoort | Appartement Type A	3	Oss	47 m²	Ja	€ 299.000,00	€ 6.361,70
2	08-01-2026	Boterpoort | Appartement Type B	1	Oss	55 m²	Ja	€ 319.000,00	€ 5.800,00
3	14-04-2026	Boterpoort | Appartement Type C	4	Oss	60 m²	Ja	€ 339.000,00	€ 5.650,00
4	13-01-2026	Boterpoort | Appartement Type D	14	Oss	69 m²	Ja	€ 377.000,00	€ 5.463,77
5	03-04-2026	Boterpoort | Appartement Type D	13	Oss	69 m²	Ja	€ 414.000,00	€ 6.000,00
6	09-09-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok A	132	Oss	77 m²	Ja	€ 359.000,00	€ 4.662,34
7	12-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	85 m²	Ja	€ 435.000,00	€ 5.117,65
8	08-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	85 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 5.164,71
9	08-12-2025	Corellistraat	24	Oss	86 m²	Ja	€ 421.000,00	€ 4.895,35
10	03-07-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok A	139	Oss	88 m²	Ja	€ 422.000,00	€ 4.795,45
11	12-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	88 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 4.988,64
12	13-02-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok B	229	Oss	93 m²	Ja	€ 438.000,00	€ 4.709,68
13	22-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	94 m²	Ja	€ 475.000,00	€ 5.053,19
14	11-06-2025	Rosso | 4 kamer appartement | blok A	144	Oss	95 m²	Ja	€ 454.000,00	€ 4.778,95
Gemiddelde:					**78 m²**			**€ 5.245,82**

Het bovengenoemde referentieoverzicht laat een aantal koop- en aanbodreferenties zien van verschillende nieuwbouwprojecten in Oss en de directe omgeving. Wanneer wordt gekeken naar het project Boterpoort waar de hoogste transactieprijzen per m² GBO worden waargenomen, kan worden geconcludeerd dat dit project zich midden in het centrum van Oss bevindt. De locatie verklaart de hoge(re) transactieprijzen. Deze appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats, deze kunnen separaat worden gehuurd. Voor de overige projecten worden wat lagere transactieprijzen per m² gerealiseerd. Doch bevinden deze zich veelal nog op circa € 5.000,00 tot € 6.000,00 per m² GBO.

De betaalbare koopappartementen die in de ruggengraat worden voorzien hebben oppervlakte GBO van 65 of 66 m². Naar mening van deskundige wordt de maximale prijsgrens van dit type niet behaald in Amsteleind Zuid. Dit aangezien deze prijsgrens ook niet wordt behaald in het centrum van Oss, waar prijzen tussen de € 5.500,00 en € 6.000,00 per m² GBO liggen. Derhalve schaalt deskundige de m²-prijs af naar € 5.400,00 per m² GBO. Dit resulteert in een v.o.n.-prijs van circa € 350.000,00 v.o.n.
Zoals voornoemd beschikken de woningen in blok A3 niet allen over een parkeerplaats. Aangezien deze onderverdeling nog niet vaststaat is ervoor gemakshalve voor gekozen de volledige categorie af te schalen naar € 5.250,00 per m² GBO.

De betaalbare koopappartementen in de overige woonvelden beschikken over een oppervlakte van 80 m² GBO. De opbrengstpotentie voor deze appartementen wordt ingeschat op € 4.950,00 per m² GBO, wat resulteert in een v.o.n. prijs van € 395.000,00. Wederom is ervoor gekozen om deze categorie ietwat af te schalen ten opzichte van de referenties in het centrum van Oss.

Voor de 41 betaalbare koopstadswoningen in de blokken B2 en C1 zijn afzonderlijke markttransacties van goed vergelijkbare woningtypen slechts beperkt beschikbaar. Voor de waardering wordt daarom aansluiting

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

gezocht bij compacte nieuwbouwappartementen in Oss. De tweekamerwoningen hebben een oppervlakte van 59 m² GBO, zijn verdeeld over drie bouwlagen en beschikken niet over een zelfstandige kavel. Gelet op het beperkte gebruiksoppervlak wordt een relatief hoge eenheidsprijs van € 5.250,00 per m² GBO passend geacht. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 307.125,00 per woning, waarmee de marktwaarde ruim onder de betaalbaarheidsgrens van € 420.000,00 v.o.n. blijft.

7.6.3. Referentietransacties grondgebonden rij- en tussenwoningen (betaalbaarheidsgrens € 420.000,00 v.o.n.)

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in de gemeente Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties tussenwoningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisnr./bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N./K.K.	Prijs per m² GBO
1	25-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	20	Berghem	2027	86 m²	90 m²	€ 410.000,00	€ 4.555,56
2	08-04-2026	Eindwoning | Berghse Weide	24	Berghem	2027	113 m²	90 m²	€ 420.000,00	€ 4.666,67
3	26-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	41	Berghem	2027	104 m²	104 m²	€ 430.000,00	€ 4.134,62
4	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
5	17-06-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	35	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
6	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
7	05-01-2026	Tussenwoning	124	Geffen	2027	119 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
8	26-12-2025	Tussenwoning	126	Geffen	2027	119 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
9	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
10	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
11	02-06-2026	Eindwoning | Berghse Weide	7	Berghem	2027	141 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
12	18-06-2026	Eindwoning | type F	31	Berghem	2027	145 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
13	31-03-2026	Eindwoning | Berghse Weide	32	Berghem	2027	129 m²	111 m²	€ 465.000,00	€ 4.189,19
14	04-06-2026	Talmastraat	10	Oss	1966	158 m²	103 m²	€ 400.000,00	€ 3.883,50
15	27-02-2026	Koornstraat	21	Oss	1980	139 m²	139 m²	€ 427.000,00	€ 3.071,94
16	22-05-2026	De Meesterstraat	29	Oss	1968	173 m²	118 m²	€ 430.000,00	€ 3.644,07
17	02-03-2026	Hof van Fort	2	Oss	2022	108 m²	110 m²	€ 491.222,00	€ 4.465,65
18	06-08-2026	Hof van Fort	18	Oss	2022	120 m²	111 m²	€ 450.000,00	€ 4.054,05
Gemiddelde:							**112 m²**		**€ 3.990,42**

Bovengenoemde transacties betreffen hoofdzakelijk transacties van rij-/tussenwoningen zowel in nieuwbouwprojecten in de nabije regio (referenties 1 t/m 13). Voorts heeft de deskundige ook enkele referentietransacties van bestaande objecten in Oss toegevoegd (referenties 14 t/m 18). Dit omdat er geen nieuwbouwprojecten van rij- en tussenwoningen recentelijk zijn verkocht. Opgemerkt wordt dat deze transacties k.k. zijn.

Uitgangspunt voor de grondgebonden woningen is een gebruiksoppervlakte van circa 90 m² GBO. Uit de transacties (1 tot en met 13) blijkt dat het merendeel van de referenties de maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00 overstijgt. Voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 80 tot 90 m² GBO bedraagt de gemiddelde transactieprijs circa € 4.000,00 per m² GBO. Daarbij wordt voor kleinere woningtypen binnen dit segment doorgaans een hogere prijs per vierkante meter waargenomen. Tevens kan niet worden uitgesloten dat enkele referenties reeds een beleidsmatig afgetopte transactieprijs betreffen.

Gelet op de beschikbare referentietransacties en het relatief beperkte woonoppervlak wordt voor een grondgebonden woning van circa 90 m² GBO een marktconforme opbrengst van € 405.000,00 v.o.n. haalbaar geacht. Dit komt overeen met circa € 4.500,00 per m² GBO.

De tussenwoningen In het Bos worden neerwaarts gecorrigeerd ten opzichte van reguliere tussenwoningen. Vooralsnog is onzeker hoe groot de vraag naar dit collectieve woonconcept in Oss is en of het aansluit bij de lokale woonvoorkeuren. Daarnaast zal het gerume tijd duren voordat daadwerkelijk sprake is van een volwaardig bos en de beoogde woonkwaliteit volledig aanwezig is. Deze onzekerheden rechtvaardigen naar mening van de deskundige een voorzichtigheidsafslag op de opbrengstwaarde. Derhalve worden deze tussenwoningen á 90 m² GBO ingeschat op € 385.000,00 v.o.n.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bij voornoemde prijs van € 385.000,00 de eventuele aankoop van de collectieve tuin n iet is in begrepen. Indien d eze bijvoorbeeld mandelig eigendom of o nderdeel v an een vereniging van eigenaren gaat worden dan komt correctie aan de orde.

7.6.4. Conclusie betaalbare koop

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie		Betaalbare koop	Betaalbare koop
1. Programma		2a	2c
Type woning		Appartement	Tussenwoning
Subcategorie		3-kamer	(3,90m 3 bouwlagen)
Aantal		46	74
GBO (m²)		80 m²	90 m²
Vormfactor		0,75	0,76
BVO (m²)		107 m²	118 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	90 m²
Aantal bouwlagen		3	0
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 396.000,00**	**€ 405.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 396.000,00**	**€ 405.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 327.272,73**	**€ 334.710,74**

				Residuele methode
				Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)
Blok A1		Blok A2	Blok A3	Blok B2
Appartement		Appartement	Appartement	Appartement
3-kamer		3-kamer	3-kamer	3-kamer
26		25	126	50
65 m²		**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**
0,72		0,72	0,72	0,72
90 m²		90 m²	90 m²	90 m²
0 m²		0 m²	0 m²	0 m²
6		6	9	8
€ 349.920,00		**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**
€ 5.400,00		€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00
€ 420.000,00		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
€ -		€ -	€ -	€ -
€ 349.920,00		**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**
€ 5.400,00		€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00
€ 289.190,08		**€ 289.190,08**	**€ 281.157,02**	**€ 289.190,08**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode		
		Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)		
1. Programma		Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		61	41	27
GBO (m²)		**66 m²**	**65 m²**	**66 m²**
Vormfactor		0,73	0,72	0,73
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	6	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)				
Marktwaarde in vrije staat				
Marktwaarde VON		**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
Beleidsmatige prijsgrens				
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 293.206,61**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**

Vastgoedexploitatie		Residuel
		Betaalbare koop
1. Programma		Blok B2	Blok C1
Type woning		Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		2-kamer	2-kamer
Aantal		21	20
GBO (m²)		**59 m²**	**59 m²**
Vormfactor		0,78	0,78
BVO (m²)		75 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 253.822,31**	**€ 253.822,31**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode Betaalbare koop
1. Programma		3a
Type woning		Tussenwoning in het bos
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)
Aantal		17
GBO (m²)		90 m²
Vormfactor		0,76
BVO (m²)		118 m²
Kaveloppervlakte (m²)		84 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)		
Marktwaarde in vrije staat		
Marktwaarde VON (afgerond)		€ **385.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00
Beleidsmatige prijsgrens		
Prijsgrens		€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		€ **385.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ **318.181,82**

7.7. Vrije sector/ dure koop

In deze paragraaf wordt ingegaan op grondprijs voor de vrije sector c.q. dure koopwoningen. Dit zijn woningen in de prijscategorie vanaf € 420.000,00 V.O.N. Dit betreft de categorie met de grootste diversiteit aan woningtype.

7.7.1. Woningtypen

De v rije sector o mvat in t otaal 599 w oningen. H iervan w orden 2 05 w oningen g erealiseerd bin nen de Ruggengraat, 291 woningen in de reguliere woonvelden, 77 woningen binnen het woonmilieu In het Bos en 26 woningen in Veld 26. Het programma kent een ruime productdifferentiatie en bestaat uit appartementen, stadswoningen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GBO	BVO	Kavel
A1/A2/A3/A4/B2/B3/C1/C3	Ruggengraat	Appartement	3-kamer	174	105-106 m²	140 m²	n.v.t.
C2/C3	Ruggengraat	Stadswoning	4-kamer	31	128 m²	160 m²	n.v.t.
2b	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²	n.v.t.
2d	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	82	115 m²	149 m²	100 m²
2e	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,40 m breed	28	127 m²	163 m²	105 m²
2f	Reguliere woonvelden	Hoekwoning normaal	3 bouwlagen, 5,10 m breed	66	115 m²	149 m²	120 m²
2g	Reguliere woonvelden	Hoekwoning groot	3 bouwlagen, 5,40 m breed	43	127 m²	163 m²	120 m²
2h	Reguliere woonvelden	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²
2i	Reguliere woonvelden	Bouwkavel		31			
3b	In het Bos	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	5	115 m²	149 m²	94 m²
3c	In het Bos	Hoekwoning normaal	3 bouwlagen, 5,10 m breed	6	115 m²	149 m²	94 m²
3d	In het Bos	Hoekwoning groot	3 bouwlagen, 5,40 m breed	13	127 m²	163 m²	94 m²
3e	In het Bos	Twee-onder-een-kapwoning		32	155 m²	207 m²	84 m²
3f	In het Bos	Bouwkavel		21	175 m²	224 m²	85 m²
4a	Veld 26	Tussenwoning	3 bouwlagen	20	90 m²	118 m²	75 m²
4b	Veld 26	Hoekwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	6	115 m²	149 m²	120 m²
Totaal				**599**			

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Binnen de Ruggengraat zijn 174 driekamerappartementen en 31 vierkamerstadswoningen voorzien. De appartementen hebben een oppervlakte van 105 tot 106 m² GBO en 140 m² BVO. Voor de stadswoningen is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 128 m² GBO en 160 m² BVO.

In de reguliere woonvelden worden 11 driekamerappartementen gerealiseerd, aangevuld met 82 reguliere tussenwoningen, 28 grotere tussenwoningen, 66 reguliere hoekwoningen, 43 grotere hoekwoningen en 30 twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast zijn 31 vrije bouwkavels voorzien. De grondgebonden woningen variëren van 115 tot 155 m² GBO en van 149 tot 207 m² BVO. De bijbehorende kavels variëren van 100 tot 235 m². Voor de vrije bouwkavels is uitgegaan van een kaveloppervlakte van 550 m².

Voor de woonvelden in het Bos en Veld 26 gelden dezelfde uitgangspunten zoals eerder in de rapportage benoemd.

7.7.2. Referentietransacties vrije sector appartementen

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties nieuwbouw appartementen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte GBO	Parkeerplaats	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	07-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	206	Oss	93 m²	Ja	€ 429.000,00	€ 4.612,90
2	13-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	213	Oss	93 m²	Ja	€ 432.000,00	€ 4.645,16
3	13-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	221	Oss	93 m²	Ja	€ 435.000,00	€ 4.677,42
4	26-05-2025	Rosso - stadsappartement | blok B	4	Oss	94 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 4.670,21
5	26-05-2025	Rosso - stadsappartement | blok B	2	Oss	97 m²	Ja	€ 444.000,00	€ 4.577,32
6	26-05-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	237	Oss	98 m²	Ja	€ 466.000,00	€ 4.755,10
7	10-06-2025	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	133	Oss	99 m²	Ja	€ 475.000,00	€ 4.797,98
8	15-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	96 m²	Ja	€ 485.000,00	€ 5.052,08
9	27-07-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	99 m²	Ja	€ 485.000,00	€ 4.898,99
10	26-05-2025	Rosso -4 kamer appartement | blok B	243	Oss	103 m²	Ja	€ 494.000,00	€ 4.796,12
11	12-12-2024	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	153	Oss	100 m²	Ja	€ 499.000,00	€ 4.990,00
12	07-07-2026	Rosso -3-kamer appartement type A	69	Oss	95 m²	Ja	€ 520.000,00	€ 5.473,68
13	27-06-2026	Rosso -3-kamer appartement type A	70	Oss	95 m²	Ja	€ 520.000,00	€ 5.473,68
14	26-05-2025	Rosso -4 kamer appartement | blok A	110	Oss	117 m²	Ja	€ 543.000,00	€ 4.641,03
15	26-05-2025	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	120	Oss	117 m²	Ja	€ 547.000,00	€ 4.675,21
16	03-07-2026	Rosso -3-kamer appartement type B	88	Oss	105 m²	Ja	€ 585.000,00	€ 5.571,43
Gemiddelde:					**100 m²**			**€ 4.894,27**

CONCEPT

Het bovengenoemde referentieoverzicht bevat koop- en aanbodreferenties van verschillende nieuwbouwappartementen in Oss. De waargenomen prijzen liggen globaal tussen € 4.600,00 en € 5.570,00 per m² GBO, met een gemiddelde van circa € 4.895,00 per m² GBO. De hoogste prijzen worden gerealiseerd bij kwalitatief hoogwaardige en gunstig gelegen appartementen. Voor de overige referenties ligt het prijsniveau overwegend rond € 4.600,00 tot € 5.000,00 per m² GBO.

De vrijesectorappartementen in de Ruggengraat hebben een oppervlakte van circa 105 tot 106 m² GBO. Gelet op de omvang van de appartementen, de ligging van Amsteleind Zuid buiten het centrum en het prijsniveau van de referenties acht deskundige een opbrengstwaarde van € 4.750,00 per m² GBO passend. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van circa € 499.000,00 tot € 504.000,00 v.o.n. per appartement.

De vrijesectorappartementen in de overige woonvelden hebben een oppervlakte van circa 110 m² GBO. Vanwege de ligging buiten de Ruggengraat en het minder stedelijke woonmilieu wordt voor deze appartementen een lagere opbrengstwaarde van € 4.500,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van circa € 495.000,00 v.o.n. per appartement.

Afzonderlijke referenties van vergelijkbare stadswoningen binnen een hoogbouwblok zijn slechts beperkt beschikbaar. Voor de waardering wordt daarom aansluiting gezocht bij de grotere nieuwbouwappartementen in Oss. De stadswoningen hebben een oppervlakte van 128 m² GBO, zijn verdeeld over drie bouwlagen en

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

beschikken niet over een zelfstandige kavel. Door de grotere woningoppervlakte, de verdeling van het woonprogramma over meerdere verdiepingen en het afwijkende woningconcept wordt een lagere prijs per vierkante meter gehanteerd dan bij de appartementen. Deskundige acht een opbrengstwaarde van € 4.250,00 per m² GBO passend. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 544.000,00 v.o.n. per stadswoning.

7.7.3. Referentietransacties grondgebonden vrijesectorwoningen

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in een ruimere straal rondom Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties rij- en tussenwoningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisnr./bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N./K.K.	Prijs per m² GBO
1	16-06-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	40	Berghem	2027	104 m²	104 m²	€ 430.000,00	€ 4.134,62
2	11-07-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	10	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
3	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
4	10-07-2026	Tussenwoning | type G | Berghse Weide	10	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
5	01-04-2026	Tussenwoning | type E | Berghse Weide	36	Berghem	2027	106 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
6	05-01-2026	Rijwoning | 't Veld fase 4	125	Geffen	2027	126 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
7	26-12-2025	Tussenwoning | 't Veld fase 4	126	Geffen	2027		125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
8	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
9	25-02-2026	Tussenwoning type S3 || 't Veld fase 4	140	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 460.000,00	€ 4.070,80
10	09-04-2026	Tussenwoning type S1 | 't Veld fase 4	143	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 460.000,00	€ 4.070,80
11	25-03-2026	Eindwoning | type F | Berghse Weide	42	Berghem	2027	123 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
12	07-01-2026	Tussenwoning type S2 | 't Veld fase 4	142	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 465.000,00	€ 4.115,04
13	31-03-2026	Eindwoning | type F | Berghse Weide	32	Berghem	2027	129 m²	111 m²	€ 465.000,00	€ 4.189,19
14	15-04-2026	Hoekwoning type R1 | 't Veld fase 4	139	Geffen	2027	179 m²	113 m²	€ 480.000,00	€ 4.247,79
15	20-11-2025	Hoekwoning Kamillehof	28	Lithoijen	2025	255 m²	130 m²	€ 495.000,00	€ 3.807,69
16	12-09-2025	Hoekwoning Kamillehof	33	Lithoijen	2025	266 m²	117 m²	€ 495.000,00	€ 4.230,77
17	19-03-2026	Rijwoning | 't Veld fase 4	123	Geffen	2027	198 m²	168 m²	€ 599.000,00	€ 3.565,48
Gemiddelde:							**118 m²**		**€ 3.978,58**

Het bovengenoemde referentieoverzicht bevat recente transacties en aanbiedingen van nieuwbouwrijwoningen, tussenwoningen, eindwoningen en hoekwoningen in Berghem, Geffen en Lithoijen. Deze plaatsen liggen in de gemeente Oss en worden daarom voldoende vergelijkbaar geacht. De waargenomen prijzen liggen globaal tussen € 3.565,00 en € 4.250,00 per m² GBO.

Voor de reguliere tussenwoning met een oppervlakte van 115 m² GBO en een kavel van circa 100 m² wordt een opbrengstwaarde van € 4.150,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 477.250,00. Voor de grotere tussenwoning van 127 m² GBO op een kavel van circa 105 m² wordt de eenheidsprijs vanwege het grotere woonoppervlak afgebouwd naar € 4.000,00 per m² GBO. Dit leidt tot een indicatieve v.o.n.-prijs van € 508.000,00.

Hoekwoningen beschikken ten opzichte van tussenwoningen over een gunstigere hoekligging, meer daglichttoetreding, slechts één direct aangrenzende woning en een grotere kavel. Voor de reguliere hoekwoning van 115 m² GBO op een kavel van circa 120 m² wordt daarom een opbrengstwaarde van € 4.350,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 500.250,00.

Voor de grotere hoekwoning van 127 m² GBO wordt, overeenkomstig het afnemende marginale prijsniveau bij grotere woningen, een lagere eenheidsprijs van € 4.150,00 per m² GBO toegepast. De indicatieve v.o.n.-prijs komt daarmee uit op € 527.050,00. De gehanteerde waarden sluiten aan bij de bovenkant van de referentiebandbreedte, waarbij rekening is gehouden met het nieuwbouwkarakter, de hoekligging en de voorziene kwaliteit van Amsteleind Zuid.

Voor de vrijesectorwoningen In het Bos wordt aansluiting gezocht bij de waardering van de reguliere tussen- en hoekwoningen, waarop een neerwaartse correctie wordt toegepast. Deze correctie houdt verband met de beperkte private kavels van circa 94 m², de collectieve tuin, het ontbreken van een eigen oprit en de onzekerheid over de marktvraag naar dit woonconcept in Oss. Daarnaast zal het geruime tijd duren voordat

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

de beoogde bosrijke woonkwaliteit volledig aanwezig is. Voor de tussenwoning van 115 m² GBO wordt daarom € 3.800,00 per m² GBO gehanteerd, resulterend in een v.o.n.-prijs van € 437.000,00. Voor de hoekwoning van 115 m² GBO wordt uitgegaan van circa € 4.130,00 per m² GBO en een v.o.n.-prijs van € 475.000,00. De grotere hoekwoning van 127 m² GBO wordt gewaardeerd op circa € 3.945,00 per m² GBO, wat resulteert in een v.o.n.-prijs van € 501.000,00.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bij voornoemde prijzen voor vrije sectorwoningen in het Bos de eventuele aankoop van de collectieve tuin niet is inbegrepen. Indien deze bijvoorbeeld mandelig eigendom of onderdeel van een vereniging van eigenaren gaat worden dan komt correctie aan de orde.

Voor de vrijesectorwoningen in Veld 26 wordt aansluiting gezocht bij de reguliere tussen- en hoekwoningen, met een correctie voor de afwijkende planopzet. De woningen beschikken over een collectieve tuin op de eerste verdieping, waaronder de parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Naar verwachting leidt dit tot een minder gangbare woningindeling, met de woonkamer aan de collectieve tuin en slaapvertrekken op de begane grond en/of zolder. Voor de tussenwoning van 90 m² GBO wordt uitgegaan van € 4.275,00 per m² GBO, resulterend in een v.o.n.-prijs van € 385.000,00. De hoekwoning van 115 m² GBO wordt gewaardeerd op € 3.950,00 per m² GBO en een v.o.n.-prijs van € 454.000,00. In deze waardering is rekening gehouden met de onzekerheid over de marktacceptatie van het woonconcept en het ontbreken van een volledig private tuin.

Daarnaast wordt vooralsnog geen rekening gehouden met een eventuele onrendabele top op parkeren die mogelijk bij de ontwikkeling in Veld 26 komt kijken. Hiervoor is gekozen omdat het concept niet volledig vast staat. Verderop in de rapportage worden 4 parkeertypen berekend. Deze kosten kunnen naderhand eventueel in de grondwaarde verrekend worden.

Referenties 2^1 kap woningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisn bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	31-03-2026	Tweekapper | Berghse Weide	14	Berghem	2027	196 m²	123 m²	€ 545.000,00	€ 4.430,89
2	01-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	34	Lithoijen	2025	318 m²	161 m²	€ 590.000,00	€ 3.664,60
3	04-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	35	Lithoijen	2025	358 m²	158 m²	€ 590.000,00	€ 3.734,18
4	07-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Ridderspoor	21	Lithoijen	2025	343 m²	150 m²	€ 605.000,00	€ 4.033,33
5	12-09-2025	Klaverwei	4	Geffen	2027	252 m²	152 m²	€ 610.000,00	€ 4.013,16
6	26-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	36	Lithoijen	2025	365 m²	169 m²	€ 610.000,00	€ 3.609,47
8	25-09-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	37	Lithoijen	2025	342 m²	158 m²	€ 610.000,00	€ 3.860,76
9	03-04-2026	Tweekapper | Berghse Weide	18	Berghem	2027	351 m²	152 m²	€ 680.000,00	€ 4.473,68
10	26-03-2026	Tweekapper | type J	17	Berghem	2027	319 m²	167 m²	€ 695.000,00	€ 4.161,68
11	17-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning	102	Geffen	2027	280 m²	198 m²	€ 785.000,00	€ 3.964,65
12	26-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning	104	Geffen	2027	282 m²	201 m²	€ 789.000,00	€ 3.925,37
Gemiddelde:						**310 m²**	**163 m²**		**€ 3.988,34**

Het referentieoverzicht toont transactieprijzen van circa € 545.000,00 tot € 789.000,00 v.o.n. en m² GBO-prijzen van circa € 3.650,00 tot € 4.475,00 per m² GBO. De voorziene twee-onder-een-kapwoningen beschikken over 155 m² GBO en een kavel van 235 m². Gelet op het relatief compacte woonoppervlak ten opzichte van een deel van de referenties, wordt aansluiting gezocht bij de bovenzijde van de waargenomen bandbreedte. Daar staat tegenover dat de kaveloppervlakte beperkter is dan bij de meeste vergelijkingsobjecten. Per saldo wordt een marktwaarde van € 4.350,00 per m² GBO reëel geacht, hetgeen resulteert in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 674.250,00 per woning.

Voor de twee-onder-een-kapwoningen In het Bos wordt dezelfde waarderingsredenering gehanteerd als voor de overige boswoningen. Uitgaande van 155 m² GBO wordt een marktwaarde van € 3.900,00 per m² GBO aangehouden, resulterend in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 605.000,00 per woning. Vrijstaande woningen in het Bos met een GBO van 175 m² worden ingeschat op € 3.800 per m² GBO, wat resulteert in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 665.000,00 per woning. Deskundige kiest er voor deze categorie eveneens residueel uit te rekenen door de zeer beperkte kavel onder de woning. Waardoor deze niet te vergelijken valt met reguliere bouwkavels van vrijstaande woningen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.7.4. Referenties bouwkavels

Voor het maken een inschatting van de grondprijs voor de vrijstaande woningen c.q. bouwkavels wordt met name gekeken naar referentietransacties van bouwkavels voor de realisatie van vrijstaande woningen. In Oss en de directe omgeving. De getoonde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties bouwkavels

#	Transactiedatum	Adres/type	Huisnr.	Plaats	Oppervlakte Kavel	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	20-01-2025	Kerkstraat - Kerkdwarsstraat kavel 5		Altforst	430 m²	€ 160.000	€ 372,09
2	26-11-2024	Appelhoek - Zelfbouwkavel	19	ALPHEN	487 m²	€ 184.000	€ 377,82
3	25-11-2024	Venpad Kavel 2		Schaijk	340 m²	€ 232.500	€ 683,82
4	22-06-2025	Haselcamp 6		Horssen	563 m²	€ 239.000	€ 424,51
5	20-03-2025	Molenstraat		Boven-Leeuwen	1.352 m²	€ 275.500	€ 203,77
6	08-01-2026	Bouwkavel	B	Heeswijk-Dinther	472 m²	€ 340.010	€ 720,36
7	14-01-2026	Peerheuvel Tiend		Heeswijk-Dinther	472 m²	€ 340.010	€ 720,36
8	04-09-2025	Bouwkavel	A	Heeswijk-Dinther	544 m²	€ 300.000	€ 551,47
9	16-12-2025	Bouwkavel Akkerwinde fase 3		Schaijk	468 m²	€ 319.000	€ 681,62
10	11-02-2025	Langwijkstraat		Lithoijen	1.310 m²	€ 250.000	€ 190,84
11	12-12-2025	Spijkerstraat		Beneden-Leeuwen	813 m²	€ 330.000	€ 405,90
12	22-04-2025	Populierenlaan		Velddriel	722 m²	€ 338.000	€ 468,14
13	30-09-2025	Bouwkavel Ridderspoor	27	Lithoijen	548 m²	€ 340.000	€ 620,44
14	22-12-2025	Spijkerstraat		Beneden-Leeuwen	847 m²	€ 340.000	€ 401,42
15	22-07-2025	De Rand		Deursen-Dennenburg	1.290 m²	€ 340.000	€ 263,57
16	17-02-2025	Bouwkavel A - vrijstaand		Vinkel	813 m²	€ 400.000	€ 492,00
17	20-01-2026	Bouwkavel twee onder een kapwoning	1	Vinkel	730 m²	€ 400.000	€ 547,95
18	20-01-2026	Bouwkavel twee onder een kapwoning	2	Vinkel	725 m²	€ 400.000	€ 551,72
19	27-03-2026	Kerkweg KAVEL 2		Heesch	805 m²	€ 467.500	€ 580,75
20	07-04-2025	Rijnstraat	18	Herpen	1.318 m²	€ 465.000	€ 352,81
21	27-03-2026	Kerkweg KAVEL 1		Heesch	912 m²	€ 487.500	€ 534,54
22	13-12-2024	Maasstraat		Heesch	1.550 m²	€ 525.000	€ 338,71
23	06-11-2025	Klein Kantje		Nistelrode	1.309 m²	€ 555.000	€ 423,99
24	17-11-2025	Bouwkavel vrijstaand	1	Vinkel	1.195 m²	€ 515.000	€ 430,96
25	17-12-2024	Laar		Berlicum	1.000 m²	€ 575.000	€ 575,00
26	30-03-2025	Monseigneur van den Hurklaan		Heesch	1.100 m²	€ 550.000	€ 500,00
27	12-08-2025	Laar bouwgrond		Berlicum	1.000 m²	€ 525.000	€ 525,00
Gemiddelde:					**856 m²**		**€ 479,24**

Het referentieoverzicht laat voor bouwkavels in Oss en de omliggende kernen een bandbreedte zien van circa € 190,00 tot € 720,00 per m² kavel, met een gemiddelde van circa € 479,00 per m². De ruime spreiding wordt verklaard door verschillen in ligging, kavelomvang, bebouwingsmogelijkheden en omgevingskwaliteit. De voorziene bouwkavels in Amsteleind Zuid hebben een perceeloppervlakte van circa 550 m² en zijn bestemd voor vrijstaande woningen.

De kavels worden relatief behoudend gewaardeerd, mede omdat de bouwkosten van individueel ontworpen vrijstaande woningen en villa's hoog zijn. Deze kosten beperken de financiële ruimte van kopers voor de grond en zijn daarmee van invloed op de afzetbaarheid. Rekening houdend met de referenties en de totale investeringslast wordt een grondwaarde van € 450,00 per m² exclusief btw marktconform geacht. Dit resulteert bij een kavel van 550 m² in een grondwaarde van € 247.500,00 exclusief btw.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.7.5. Conclusie vrije sector

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie	
1. Programma	
Type woning	
Subcategorie	
Aantal	
GBO (m²)	
Vormfactor	
BVO (m²)	
Kaveloppervlakte (m²)	
Aantal bouwlagen	
2. Opbrengstenraming (comparatief)	
Marktwaarde in vrije staat	
Marktwaarde VON	
Marktwaarde per m² GBO	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)	
VON-prijs per m² GBO	
VON-prijs (excl. btw)	21%

Residuele methode					
Vrije sector	Vrije sector				
2b	2d	2e	2f	2g	2h
Appartement 3-kamer	Tussenwoning (5,10m 3 bouwlagen)	Tussenwoning (5,40m 3 bouwlagen)	Hoekwoning normaal (5,10m 3 bouwlagen)	Hoekwoning groot (5,40m 3 bouwlagen)	Twee-onder-een-kapwoning
11	82	28	66	43	30
110 m²	115 m²	127 m²	115 m²	127 m²	155 m²
0,75	0,77	0,78	0,77	0,78	0,75
147 m²	149 m²	163 m²	149 m²	163 m²	207 m²
0 m²	100 m²	105 m²	120 m²	120 m²	235 m²
3	0	0	0	0	0
€ 495.000,00	**€ 477.250,00**	**€ 508.000,00**	**€ 500.250,00**	**€ 527.050,00**	**€ 674.250,00**
€ 4.500,00	€ 4.150,00	€ 4.000,00	€ 4.350,00	€ 4.150,00	€ 4.350,00
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 409.090,91	**€ 394.421,49**	**€ 419.834,71**	**€ 413.429,75**	**€ 435.578,51**	**€ 557.231,40**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Residuele methode				
Vrije sector				
3b	3c	3d	3e	3f
Tussenwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	2^1-kap in het bos	Bouwkavel in het bos
(5,10m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
5	6	13	32	21
115 m²	115 m²	127 m²	155 m²	175 m²
0,77	0,77	0,78	0,75	0,78
149 m²	149 m²	163 m²	207 m²	224 m²
94 m²	94 m²	94 m²	84 m²	85 m²
€ 437.000,00	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
€ 3.800,00	€ 4.132,50	€ 3.942,50	€ 3.900,00	€ 3.800,00
€ 437.000,00	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
€ 3.800,00	€ 4.130,43	€ 3.944,88	€ 3.903,23	€ 3.800,00
€ 361.157,02	**€ 392.561,98**	**€ 414.049,59**	**€ 500.000,00**	**€ 549.586,78**

Vastgoedexploitatie		Residuele methode	
		Vrije sector	
1. Programma		4a	4b
Type woning		Tussenwoning veld 26	Hoekwoning veld 26
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)
Aantal		20	6
GBO (m²)		90 m²	115 m²
Vormfactor		0,76	0,77
BVO (m²)		118 m²	149 m²
Kaveloppervlakte (m²)		75 m²	120 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.950,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.947,83
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 375.206,61**

CONCEPT

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Vrije Sector			
1. Programma		Blok B2	Blok B3	Blok C1	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		16	21	6	32
GBO (m²)		**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**
Vormfactor		0,76	0,76	0,76	0,76
BVO (m²)		140 m²	140 m²	140 m²	140 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	7	7	6
2. Opbrengstenraming (comparatief)					
Marktwaarde in vrije staat					
Marktwaarde VON		**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Vrije sector*	
1. Programma		Blok C2	Blok C3
Type woning		Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		4-kamer	4-kamer
Aantal		19	12
GBO (m²)		**128 m²**	**128 m²**
Vormfactor		0,80	0,80
BVO (m²)		160 m²	160 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.250,00	€ 4.250,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens			
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.250,00	€ 4.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 449.586,78**	**€ 449.586,78**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.8. Stichtingskosten (grondgebonden)

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor grondgebonden woningen gepresenteerd.

7.8.1. 3-laags tussen- en hoekwoningen



bouwkostenkompas
calcsoft bv

Seriematig 3 laags (schuin dak)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.312,-	€ 1.153,-	€ 1.728,-
Bouwkosten / BIH	€ 498,-	€ 456,-	€ 625,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.492,-	€ 1.236,-	€ 2.200,-

Seriematig 3-laags (bron: bouwkostenkompas.nl)



bouwkostenkompas
calcsoft bv

Seriematig 3 laags (plat dak)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.446,-	€ 1.277,-	€ 1.881,-
Bouwkosten / BIH	€ 493,-	€ 454,-	€ 611,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.626,-	€ 1.360,-	€ 2.353,-

Seriematig 3-laags (bron: bouwkostenkompas.nl)

De bovengenoemde categorieën gaan uit van woningen met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van circa 110 tot 160 m². Dit ligt in lijn met de woningtypen welke worden gebruikt voor de doorrekening van de grondprijzen, welk bruto vloeroppervlak eveneens op maximaal ca. 160 m² ligt. Er wordt specifiek gekozen voor het type woning met een schuin dak. Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor deze typen wordt eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. Waarbij voor de hoekwoningen in verhouding hogere bouwkosten worden gerekend in verband met het additionele geveloppervlak dat hier moet worden gerealiseerd. De kale bouwkosten voor deze woningtypen worden ingeschat tussen de € 1.500,00 en € 1.600,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

7.8.2. 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen

De hier onder gepresenteerde kale bouwkosten zijn van toepassing op de 2-onder-1-kap woningen in de woonvelden. Daarnaast ook de vrijstaande woningen in het Bos.



2^1 kap (plat dak, garage geschakeld)
Twee onder een kap, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.690,-	€ 1.521,-	€ 2.076,-
Bouwkosten / BIH	€ 537,-	€ 499,-	€ 635,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.856,-	€ 1.590,-	€ 2.532,-

2^1kap (bron: bouwkostenkompas.nl)



2^1 kap (schuin, garage geschakeld)
Twee onder een kap, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.540,-	€ 1.301,-	€ 1.823,-
Bouwkosten / BIH	€ 666,-	€ 580,-	€ 759,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.710,-	€ 1.374,-	€ 2.284,-

2^1kap (bron: bouwkostenkompas.nl)

Voor de doorrekening van dit woningtype wordt gekozen voor het type woning met een schuin dak en een geschakelde garage. Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor deze typen wordt hier eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. De kale bouwkosten voor dit woningtype worden ingeschat op € 1.575,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Cataloguswoning (3 laags)
Vrijstaand, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.496,-	€ 1.358,-	€ 1.789,-
Bouwkosten / BIH	€ 537,-	€ 503,-	€ 624,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.667,-	€ 1.431,-	€ 2.250,-

Cataloguswoning (3 laags)

Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor dit type wordt hier eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. De kale bouwkosten voor dit woningtype worden ingeschat op € 1.525,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

7.9. Stichtingskosten (appartementen)

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor appartementen gepresenteerd. Waarbij rekening wordt gehouden met de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementenblokken/woontorens van 8 lagen.



Appartementenblok (tot 6 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.776,-	€ 1.567,-	€ 2.276,-
Bouwkosten / BIH	€ 594,-	€ 534,-	€ 725,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.962,-	€ 1.654,-	€ 2.752,-

Appartementenblok 6-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



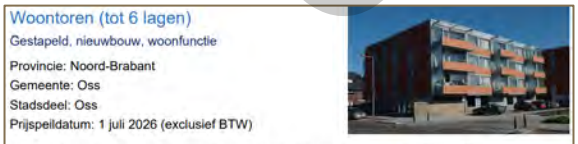
Appartementenblok (tot 10 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

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 collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.787,-	€ 1.576,-	€ 2.277,-
Bouwkosten / BIH	€ 601,-	€ 540,-	€ 729,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.974,-	€ 1.664,-	€ 2.754,-

Appartementenblok 10-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



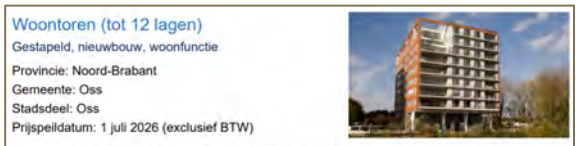
Woontoren (tot 6 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Compact woonblok, max. 6 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.593,-	€ 1.442,-	€ 2.064,-
Bouwkosten / BIH	€ 522,-	€ 483,-	€ 644,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.780,-	€ 1.530,-	€ 2.541,-

Woontoren 6-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



Woontoren (tot 12 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Woontoren tot maximaal 12 lagen. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier woningen per verdieping, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gevelwasinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.826,-	€ 1.642,-	€ 2.329,-
Bouwkosten / BIH	€ 603,-	€ 553,-	€ 753,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.014,-	€ 1.732,-	€ 2.806,-

Woontoren 10-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)

In de bovengenoemde tabellen zijn de bouwkosten van de verschillende typen appartementencomplexen weergegeven. Het is nog niet precies bekend in welke vorm de appartementencomplexen in het gebied zullen worden gerealiseerd, wel is bekend dat deze maximale bouwhoogten van 6 tot 10 lagen zullen verkrijgen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Wanneer wordt gekeken naar de gepresenteerde kosten ligt de bandbreedte hiervan tussen de € 1.600,00 per m² in de basis categorie en € 2.300,00 per m² in de hoge categorie. Ervaringscijfers en bouwkostenramingen van derden (onafhankelijke) partijen in andere soortgelijke ontwikkelingen laten zien dat de bouwkosten van dergelijke woningtypen in sommige gevallen meer neigen naar de bovenkant van deze genoemde bandbreedte. Daarnaast is deskundige van mening dat de vormfactoren boven de 80% in de praktijk bijna nooit worden gerealiseerd. In de doorrekening wordt rekening gehouden met een 4-tal verschillende appartementen met oppervlakten van resp., 65 m², 105 m² en 110 m² gebruiksoppervlak. Waarbij de gemiddelde kale bouwkosten per m² BVO veelal aflopen, naar mate het oppervlak van de te realiseren woning oploopt. De kale bouwkosten worden vooralsnog ingeschat tussen de € 1.800,00 en € 2.100,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

De stadswoningen vallen tussen de categorie appartementen en reguliere rijwoningen in. Derhalve worden de kale bouwkosten van deze categorie ingeschat op € 1.700,00 en € 1.800,00.

7.10. Bijkomende bouwkosten

In de voorgaande paragrafen is per type een inschatting gemaakt van de kale bouwkosten. Hierop moeten nog opslagen worden gerekend, onder meer voor de bijkomende- en algemene kosten en het marktconforme winst en risico.

7.10.1. Bijkomende- en algemene kosten

De hoogte van de te hanteren bijkomende en algemene kosten verschillen op projectniveau. In het bouwkostenkompas zijn kengetallen opgenomen met betrekking tot deze bijkomende en algemene kosten. In de onderstaande tabel is hiervan een uitsnede opgenomen (zie volgende pagina):

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	**Projectbegeleiding door de opdrachtgever**			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	**Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)**	**9,8%**	**6,7%**	**17,3%**
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	**Aansluitkosten**	**3,3%**	**2,1%**	**5,0%**
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	**Heffingen**	**2,0%**	**1,0%**	**5,0%**
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	**Verzekeringen**	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	**Risicoverrekening**	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	**Kunst**	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	**Ontwikkelaarskosten**	**7,3%**	**3,5%**	**18,5%**
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	**Verkoopkosten**	**1,2%**	**1,2%**	**2,7%**
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		**23,6%**	**14,5%**	**48,5%**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.10.2. Winst en risico

Verder zal een opslag moeten worden gehanteerd voor het winst en risico. Hieronder wordt de vergoeding verstaan die aan de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de 'algemene' kosten genoemd in de voorgaande paragraaf. De hoogte van dit percentage hangt veelal af van het type ontwikkeling en de specifieke omstandigheden van een bepaald project. Deze opslagen kunnen onder meer bestaan uit:

- De omvang en complexiteit van het project;
- De complexiteit van de voorgenomen opstalontwikkeling (grondgebonden woningen of binnenstedenlijke woontorens);
- Het aantal deelnemende ontwikkelende- en bouwende partijen in een bepaald project of samenwerking;
- De risico's van het project (afzetrisico, onzekerheid met betrekking tot de waardeontwikkeling, bouwkostenontwikkeling, fysieke omgevingsfactoren);
- Het percentage en de hoogte van voorinvesteringen;
- De actuele marktomstandigheden;

Uit cijfers van het bouwkostenkompas blijkt dat deze percentages thans veelal tussen de 4,00% en 10,00%. Voor onderhavige ontwikkeling wordt het winst- risicopercentage ingeschat op percentages van 6%, 7% en 8% van de opbrengstpotentie. Het een en ander afhankelijk van het type woningen en bijbehorende betaalbaarheidscategorieën.

7.10.3. Conclusie bijkomende bouwkosten

Voor de doorrekening van de verschillende woningtypen wordt in de residuele grondwaarde berekening rekening gehouden met de volgende opslagen aan bijkomende bouwkosten.

Boven op de kale bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 12,00% bijkomende kosten over de kale bouwkosten;
- 4,00% algemene kosten over de kale bouwkosten en bijkomende kosten;
- 6,00%/7,00%/8,00% winst & risico over de verkoopprijzen exlcusief btw;

Voor een nadere specificering van de kale bouwkosten en stichtingskosten wordt verwezen naar de residuele grondwaarde berekening in de bijlage.

7.11. Conclusie grondprijsadvies wonen

De doorrekening van de verschillende woningtypen leiden per categorie en type woning tot veschillende grondwaarden. Zoals reeds is aangegeven zijn er door de opdrachtgever géén minimale oppervlakten, instandhoudingstermijnen of andere eisen aan de te realiseren woonvormen gesteld. Derhalve is rekening gehouden met een aantal woningtypen welke zijn ingeschat aan de hand van de actuele marktomstandigheden. Let wel dat indien hier beleidsmatig wél regels voor worden opgesteld of de gestelde uitgangspunten in de praktijk afwijken met hetgeen hier onder is gepresenteerd, dit aanleiding kan geven om de geadviseerde grondprijs per type te herzien. Bij de doorrekening is aan de voorkant géén rekening gehouden met de grootschaligheid en de totale omvang van de uitgifte.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.11.1. Conclusie Ruggengraat

Op basis van de hiervoor uitgewerkte opbrengst- en kostenramingen zijn voor de verschillende woningcategorieën binnen de Ruggengraat residuele grondwaarden bepaald. In het navolgende overzicht worden de uitkomsten per bouwblok en woningtype samengevat. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.11.2. Conclusie Woonvelden

Op basis van de hiervoor uitgewerkte opbrengst- en kostenramingen zijn voor de verschillende woningcategorieën b innen d e w oonvelden r esiduele gr ondwaarden b epaald. I n het navolgende o verzicht worden de uitkomsten voor de reguliere woonvelden, de woningen In het Bos en Veld 26 per woningtype samengevat. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/ Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kav	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kav	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8. Parkeren

8.1. Inleiding

Door de opdrachtgever is eveneens verzocht om naast de reguliere woning categorieën zonder parkeerplaats. Een inschatting te maken van de grondwaarde per categorie indien er een parkeerplaats aan de woningen wordt toegevoegd. Door opdrachtgever is verzocht om de drie varianten onder bebouwing op maaiveld, half verdiept en verdiept door te rekenen. De uitkomst van deze residuele grondwaarde wordt vervolgens door deskundige verrekent met de reguliere uitkomst. Als eerste dient er een inschatting te worden gemaakt van de opbrengsten per categorie.

8.2. Referentietransacties koop

Voor deze paragraaf heeft deskundige onderzoek gedaan naar verkochte parkeerplaatsen. Op basis van dezelfde uitgangspunten als de huurtransacties. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Parkeerplaatsen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Type Perceel	Transactieprijs k.k.
1	Q1 2025	Derde Walstraat	Nijmegen	Overdekt in parkeergarage	€ 27.500,00
2	Q1 2023	Nieuwstraat 77	's-Hertogenbosch	Overdekt afgesloten terrein	€ 20.000,00
3	Q1 2022	Samuel Morsestraat 0	's-Hertogenbosch	Openlucht afgesloten terrein	€ 19.100,00
4	Q2 2025	Lochtenburg 10	Schijndel	Overdekt afgesloten terrein	€ 12.500,00
5	Q2 2025	Graafseweg 35	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 20.000,00
6	Q1 2025	Dominicushof 36	Tiel	Openlucht afgesloten terrein	€ 20.000,00

8.3. Referentietransacties huur

Voor deze paragraaf heeft deskundige onderzoek gedaan naar verhuurde parkeerplaatsen, geen garageboxen zijnde, in de omgeving. Aangezien soortgelijke transacties in Oss amper voorhanden zijn is er ook naar steden in de omgeving gekeken. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Parkeerplaatsen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Type	Transactieprijs huur per maand
1	Q2 2023	Kanselierplein 0	's-Hertogenbosch	Overdekt in parkeergarage	€ 91,00
2	Q3 2024	Tussenweg 0	Druten	Overdekt in parkeergarage	€ 75,00
3	Q1 2023	Molenstraat 0	Veghel	Openlucht afgesloten terrein	€ 55,00
4	Q3 2024	Kronenburgersingel 0	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 92,00
5	Q2 2023	St. Annastraat	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 75,00

In de bovenstaande tabel zijn enkele verhuurtransacties van parkeerplaatsen in zowel ondergrondse parkeergarages a ls i n b ovengrondse (afgesloten) p arkeerterreinen. D e parkeerplaatsen zi jn allen i n het centrum gelegen. Uit de tabel is op te maken dat er logischerwijs voor parkeerplaatsen in de stadscentra van Nijmegen en 's-Hertogenbosch een hogere prijs per maand wordt betaald. Tevens zit er eveneens een verschil in een overdekte of openlucht parkeerplaats. In onderhavig geval zal elke categorie overdekt zijn. Deskundige is op basis van voornoemde referentietransactie van mening dat het huurniveau voor parkeerplaatsen in onderhavig project € 75,00 per maand kunnen opleveren. Hierbij wordt door deskundige geen onderscheid gemaakt in de categorieën aangezien deze allen overdekt zijn.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8.4. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De v.o.n.-prijzen van de parkeerplaatsen dienen te worden bepaald aan de hand van de gekapitaliseerde huurprijzen genoemd in de voorgaande paragraaf. De kapitalisatiefactor is een afgeleide van een marktconform bruto aanvangsrendement. Transacties van solitaire parkeervoorzieningen zijn echter niet of in zéér beperkte mate voorhanden. Daarnaast zullen de – onderliggende – parkeervoorzieningen veelal in combinatie met de woonvoorzieningen worden verkocht in beleggingstransacties. Voor de middenhuur woningen is het bruto aanvangsrendement op 4,50% gesteld voor het merendeel van de woningtypen. Vooralsnog wordt hier aansluiting bij gezocht voor de doorrekening van de parkeervoorzieningen.

8.5. V.O.N-prijs per parkeerplaats

Het uitgevoerde referentie onderzoek laat géén kooptransacties in Oss zien, over het algemeen worden parkeerplaatsen immers vaak verkocht in combinatie met woningen of andere functies. De bandbreedte van de gevonden transacties ligt tussen de € 12.500,00 en € 27.500,00 per parkeerplaats, sterk afhankelijk van de locatie en het type parkeervoorziening. Parkeerplaatsen in een gebouwde parkeergarage laten doorgaans de hoogste transactieprijzen per m² zien. Op basis van de huurwaardekapitalisatie en een huurprijs van € 75,00 per maand wordt een V.O.N.-prijs/ opbrengstpotentie van € 20.000,00 V.O.N. per parkeerplaats berekend. Dit ligt in lijn met de gevonden referentietransacties. Hierbij wordt opgemerkt dat er weliswaar sprake is van gebouwde en overdekte parkeervoorzieningen, welke doorgaans hogere prijzen per stuk laten zien dan parkeervoorzieningen op een niet overdekt terrein. Doch ligt het plangebied in een omgeving/gebied waar thans de druk op de parkeermarkt niet zo hoog is dat – met name particulieren – bereidwillig zijn dergelijke bedragen te betalen voor separate parkeervoorzieningen. Wanneer er schaarste wordt gecreëerd en woning-eigenaren en de gebruikers van de commerciële functies worden genoodzaakt om parkeerplaatsen aan te huren of kopen, acht deskundige het realistisch dat de parkeerplaatsen – per peildatum – een waarde vertegenwoordigen van € 20.000,00 V.O.N. Omdat er in veel gevallen sprake is van parkeerplaatsen welke ondergeschikt zijn aan de woningen, wordt het uitgangspunt genomen dat de verkoop c.q. verhuur van deze plaatsen niet in het regime van de omzetbelasting valt.

8.6. Stichtingskosten parkeerplaatsen

8.6.1. Kale bouwkosten

Voor het bepalen van de t.e.v. verwachten stichtingskosten van de verschillende parkeervarianten is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten gepresenteerd.



Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)
Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Kleinschalige bovengrondse garage onder bebouwing, tot 2 lagen. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 745,-	€ 690,-	€ 989,-
Bouwkosten / BIH	€ 233,-	€ 220,-	€ 303,-
Herbouwkosten / m²	€ 702,-	€ 647,-	€ 944,-

Onder bebouwing (bron: bouwkostenkompas.nl)



Half verdiept (vanaf 750 m²)
Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Grootschalige half verdiepte garage onder bebouwing. Betonnen keerwanden, betonconstructie met prefab liggers. Vloerafwerking met coating. Gevel met roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 847,-	€ 786,-	€ 1.167,-
Bouwkosten / BIH	€ 273,-	€ 258,-	€ 368,-
Herbouwkosten / m²	€ 732,-	€ 671,-	€ 1.043,-

Half verdiept (bron: bouwkostenkompas.nl)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 1.025,-	€ 918,-	€ 1.254,-
Bouwkosten / BIH	€ 337,-	€ 308,-	€ 404,-
Herbouwkosten / m²	€ 920,-	€ 814,-	€ 1.143,-

Geheel verdiept (bron: bouwkostenkompas.nl)



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 895,-	€ 849,-	€ 1.069,-
Bouwkosten / BIH	€ 327,-	€ 318,-	€ 381,-
Herbouwkosten / m²	€ 804,-	€ 760,-	€ 972,-

Bovengronds v anaf 4 l agen (bron: bouwkostenkompas)

Omdat het nog niet bekend is in welke vorm de parkeervoorzieningen onder de bebouwing wordt gerealiseerd zijn e en 3-tal varianten b ekeken. D it b etreffen d e parkeerplaatsen o nder b ebouwing (maaiveld), d e ha lf verdiepte p arkeerplaatsen en d e geheel v erdiepte p arkeerplaatsen. W elke k ale b ouwkosten i n d e bandbreedte liggen tussen de € 900,00 en € 1.250,00 per m² BVO. Op basis van ervaringscijfers worden deze kengetallen voor dergelijke parkeervoorzieningen aan de voorkant als behoudend beoordeeld. Derhalve is ook voor deze functies aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en de 'hoge' variant. Voor de volledige verdiepte kelder wordt een prijs buiten de bandbreedte aangehouden. Dit op basis van algemene kennis- en er varingscijfers en b ij d eskundige b ekende b ouwkostenramingen v an geheel v erdiepte parkeergarages. Omdat de precieze kenmerken en eigenschappen van de locatie thans nog niet bekend zijn de kale bouwkosten zijn vastgesteld op resp. € 900,00, € 950,00 en € 1.350,00 per m² BVO. Waar de standaard oppervlakte van een parkeerplaats op 27,5 m² BVO wordt geschat.

8.6.2. Bijkomende bouwkosten

Voor de doorrekening van de verschillende typen parkeerplaatsen wordt in de residuele grondwaarde berekening rekening gehouden met de volgende opslagen aan bijkomende bouwkosten. Voor de opbouw van deze bijkomende bouwkosten wordt verwezen naar paragraaf 0.

Boven op de kale bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 10,00% bijkomende kosten over de kale bouwkosten;
- 4,00% algemene kosten over de kale bouwkosten en bijkomende kosten;
- 8,00% winst & risico over de verkoopprijzen exlcusief btw;

Voor een nadere specificering wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Onrendabele top parkeren

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9. Overige functies

9.1. Inleiding

Door opdrachtgever zijn naast de voornoemde wooncategorieën ook enkele overige functies uitgevraagd. In onderstaande paragrafen worden de navolgende functies uitgewerkt:

- Supermarkten;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Commerciële dienstverlening & kleinschalige kantoren;
- Sport commercieel
- Eerstelijns Zorg
- Ontmoeten en welzijn & ambacht maatschappelijk niet-commercieel

9.2. Supermarkt

9.2.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het uitgifteprijzenadvies van de voorziene supermarktontwikkelingen in het plangebied. Conform opdrachtgever hebben deze supermarktvoorzieningen een gemiddelde oppervlakte van ca. 3.580 m² BVO en deze zullen zich waarschijnlijk bevinden in een winkelplint onder appartementen. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de marktconforme uitgifteprijs van deze functies aan de hand van de vergelijkingsmethode en een residuele grondwaarde berekening.

9.2.2. Referentietransacties (grond)

In de onderstaande tabel bevinden zich bij het kadaster geregistreerde transacties van supermarktlocaties in voornamelijk zuid Nederland. Opgemerkt wordt dat het voornamelijk nieuwbouw- en of uitbreiding zijn van bestaand solitaire supermarkten.

#	Leverdatum	Adres	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte BVO	Transactieprijs k.k.	Prijs per m² Perceel	Prijs per m² BVO
1	20-3-2025	Pastoor Poellplein, Gemert	118 m²	114 m²	€ 172.500,00	€ 1.461,86	€ 1.513,16
2	27-10-2022	Julianaplein 8, Zetten	423 m²	395 m²	€ 1.300.000,00	€ 3.073,29	€ 3.291,14
3	9-4-2021	Schoonstraat 8, Heesch	1.349 m²	900 m²	€ 1.409.000,00	€ 1.044,48	€ 1.565,56
4	19-12-2024	Kreverplein 1, Tilburg	440 m²	380 m²	€ 430.000,00	€ 977,27	€ 1.131,58
5	3-4-2025	Noordgeest 20, Bergen op Zoom	120 m²	120 m²	€ 400.000,00	€ 3.333,33	€ 3.333,33
6	5-7-2024	Odijkerweg 1-13, Driebergen	5.404 m²	1.600 m²	€ 2.480.250,00	€ 458,97	€ 1.550,16

In de directe omgeving hebben recentelijk weinig transacties plaatsgevonden, hierdoor is er ook gekeken naar ietwat verouderde transacties. Doch kijgt men enigszins een goed beeld van de ontwikkelingen in dit segment. Opgemerkt wordt wel dat de uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten sterk uiteen te lopen, waarbij in vrijwel alle situaties andere factoren en randvoorwaarden een rol spelen. Ditzelfde geldt voor de ligging van deze projecten, die per situatie natuurlijk verschillend is. Opvallend is dat er weinig verschil lijkt te zijn tussen volledig nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen. Beide volgen grotendeels de zelfde trends en vertonen nauwelijks significante afwijkingen ten opzichte van elkaar. Tegelijkertijd is er wel een enigszins stijgende lijn zichtbaar in de prijs per m² BVO.

Tevens merkt deskundige op dat er geen transacties met appartementen erboven kunnen worden uitgelicht, aangezien dergelijke transacties lastig te filteren zijn. Dit heeft te maken met dat er een transactieprijs wordt genoemd voor het gehele object.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.2.3. Referenties huurwaarde supermarkten

De huurprijs bij de supermarkten is sterk afhankelijk van de te verwachten omzet en de locatie. In de markt wordt vaak de vuistregel gehanteerd dat een dergelijke supermarkt de gemiddelde weekomzet aan huisvestingslasten kan betalen.

De waarde van de supermarkten is van diverse factoren afhankelijk. Hierbij spelen onder andere de volgende factoren mee:

- Grootte (supermarkten streven naar vergroting van hun winkelvloeroppervlakte om de consument tegemoet te komen) (Distrifood, 2021);
- Kwaliteit van de huurder;
- Type supermarkt (full-service, buurtsuper, value for money, service discount, merken discount, hard discount, waarbij de service supermarkt de hoogste huur betaalt);
- Grootte van het verzorgingsgebeid;
- Bestedingsindex;
- Concurrentie;
- Parkeervoorzieningen (met in achtneming de entreezijde t.o.v. parkeerplaatsen);
- Uitstraling;
- Gebouwkwaliteit.

In de navolgende tabel wordt de huur in euro's per m² vvo gepresenteerd, zoals deze volgt uit de 'Benchmark Supermarkten 2024' d.d. april 2025 opgesteld door Marshoek. Het is bij deskundige niet bekend wat de gemiddelde weekomzet van de supermarkt gaat zijn, de huurprijzen per m² geven een indicatie van de markt.

5.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	€ 155	€ 163	105,5
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	€ 241	€ 248	102,7
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 284	€ 298	104,8
Branchetotaal	**€ 259**	**€ 269**	**103,8**

Uitsnede huur in euro's per m² vvo (bron: www.marshoek.nl)

Kijkend naar de regio's in heel Nederland zijn er grote verschillen. Nederland is verdeeld in drie regio's, namelijk Noord/Oost, Midden/Zuid en West. In onderstaande tabel zijn de onderlinge verschillen per regio weergegeven.

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	50	128	150
Consumentenomzet	€ 163.883	€ 209.744	€ 204.862
Brutowinst	24,1%	23,7%	24,0%
Loonkosten	7,8%	7,8%	7,9%
Dekkingsbijdrage	9,3%	8,8%	9,0%
Resultaat	3,9%	3,7%	3,7%
Verzuim in % van loonkosten	2,6%	3,6%	3,3%
Huur per m²	€ 180	€ 192	€ 222
Omzet per m²	€ 165	€ 187	€ 198
Gem. besteding	€ 20,79	€ 21,55	€ 18,59
Klantaantallen	7.489	9.180	10.291

Regionale verschillen (bron: Benchmark supermarkten 2021)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Het plangebied is gelegen in het regiogebied Midden/Zuid. Ongeacht het gegeven dat er minder winkels zijn en minder klantaantallen ten opzichte van West er op basis van consumentenomzet en gemiddelde besteding hoger scoort. De huurprijs per vierkante meter bedraagt in het regiogebied gemiddeld € 192,00 per m² in 2021. Eveneens is er kennisgenomen van een aantal huurtransacties van supermarktlocaties, dit betreffen de volgende:

#	Periode	Functie en locatie	VVO (m²)	Huurprijs	€ / m²
1.	2020	Albert Heijn, Vlietskant 4, Leerdam	1.655	€ 278.040,00	**€ 168,00 / m²**
Betreft de actuele huur, contractverlenging voor 10 jaar met ingangsdatum 1 januari 2020.					
2.	2023	Jumbo Supermarkt, Amer 13, Tilburg	1.826	€ 241.032,00	**€ 132,00 / m²**
Betreft de actuele huur, huurcontract afgesloten voor 9 jaar en 11 maanden met ingangsdatum 1 maart 2023. De supermarkt vormt een onderdeel van winkelcentrum De Blaak.					
3.	2021	Jumbo Supermarkt, Bloemenstraat 11, Heteren	1.179	€ 183.600,00	**€ 155,73 / m²**
4.	2022	Jumbo Supermarkt, Auerschootseweg 17, Bakel	2.110	€ 328.195,00	**€ 155,54 / m²**
Betreft de huur van een supermarktlocatie in Bakel.					
5.	2024	Prado 1, 2907ZG, Capelle aan den IJssel	1.117	€ 145.210,00	**€ 130,00 / m²**

Uit de referenties blijkt dat er sprake is van een bandbreedte in huurwaarden. Ook is niet bekend welke omzet deze locatie kan genereren in verhouding met andere supermarktlocatie. Derhalve wordt voor de markthuur aansluiting gezocht bij een gemiddelde huurwaarde uit het huurprijsonderzoek van het Benchmark rapport, met enige voorzichtigheid wordt deze ingeschat op **€ 200,00 per m² vvo.**

9.2.4. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De beleggingswaarde van de supermarkten wordt mede bepaald door het Bruto Aanvangsrendement (BAR). In de onderstaande tabel zijn enkele recente beleggingstransacties van winkels weergeven, deze informatie is afkomstig uit het beleggingsregister van STIVAD.

Periode	Stad	Adres/Object	Koper	Koopprijs	BAR (Range)
Q3, 2024	Vlissingen	WKC Albert Heijn XL	NP Investm.	€ 18.325.000	6.5% - 7.0%
Q3, 2024	Heerenveen	WKC Nieuwe Weme	Hoge Dennen	€ 11.100.000	5.5% - 6.0%
Q4, 2024	Utrecht	Gagelhof	Nova Capital	€ 10.350.000	6.5% - 7.0%
Q4, 2024	Rotterdam	De Meent	Marcan	€ 10.100.000	6.5% - 7.0%
Q1, 2024	Renkum	Wilgenpas (supermarkt)	Bouwinvest	€ 4.720.000	5,5% - 6,0%
Q2, 2024	Rotterdam	A. van Stolkw. (DIY store)	Intergamma	€ 21.250.000	5,75% - 6,25%

Gelet op het feit dat het een nieuwbouwontwikkeling zal gaan betreffen op een gunstige locatie met een relatief groot afzetgebied. Wordt voor het bepalen van de bruto aanvangsrendement aansluiting gezocht bij de onderkant van de genoemde bandbreedte en wordt dit ingeschat op **5,50%.**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.2.5. Stichtingskosten

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor supermarkten gepresenteerd.

Supermarkt (buurtniveau)

Supermarkt, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)



Eenvoudig enkellaags winkelpand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 805,-	€ 748,-	€ 943,-
Bouwkosten / BIH	€ 199,-	€ 188,-	€ 228,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.228,-	€ 1.101,-	€ 1.500,-

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelcentrum, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)



Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.621,-	€ 1.427,-	€ 2.053,-
Bouwkosten / BIH	€ 516,-	€ 468,-	€ 628,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.812,-	€ 1.597,-	€ 2.281,-

Voor de kale bouwkosten wordt aansluiting gezocht bij een kostenniveau dat is gelegen tussen dat van een reguliere supermarkt en dat van een winkelstraat met bovenwoningen. Een reguliere supermarkt kent doorgaans een relatief eenvoudige, grotendeels enkelvoudige bouwkundige opzet, terwijl bij winkels met bovenwoningen sprake is van een complexere gestapelde constructie, hogere eisen aan de draagstructuur, ontsluiting, brandveiligheid en scheiding van functies. Gelet op de aard, omvang en bouwkundige complexiteit van het onderhavige object wordt een kostenniveau tussen beide referentietypen passend en marktconform geacht. In de residuele berekening is derhalve gerekend met € 1.300,00 per m² BVO.

9.2.6. Conclusie grondprijs

Wanneer de bovengenoemd inputparameters worden doorgevoerd in de residuele grondwaarde berekening resulteert dit in een residuele grondwaarde van (afgerond) € 1.435,00 per m² BVO. Dit ligt in lijn met de referentietransacties genoemd in het referentieoverzicht. In sommige gevallen ligt dit echter hoger, maar gelet op het binnenstedelijke karakter van de ontwikkeling en de hoge(re) bouwkosten welke hier veelal mee gemoeid gaan wordt dit door deskundige als realistisch geacht. Wel wordt opgemerkt dat het afnemen van gebouwde parkeervoorzieningen invloed zou kunnen hebben op de geadviseerde uitgifteprijs. Bij de gevonden referentietransacties is er immers veelal sprake van maaiveld parkeren. Welke overigens wel in veel door de initiatiefnemers moeten worden aangelegd. Op het moment van uitgifte wordt geadviseerd om te beoordelen of er moet zijn van een afslag op de genoemde grondwaarde van € 1.435,00 per m² BVO aan de hand van het aantal (gebouwde) parkeervoorzieningen dat moet worden afgenomen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.3. Detailhandel en Horeca commercieel

9.3.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt de grondwaarde voor de commerciële functies detailhandel en horeca residueel bepaald. Daarbij worden de geraamde beleggingswaarde van het te realiseren vastgoed en de bijbehorende stichtingskosten t egen el kaar a fgezet. D eskundige i s van m ening da t de tailhandel e n h oreca bin nen Amsteleind-Oost wat betreft opbrengstpotentie en stichtingskosten niet wezenlijk van elkaar zullen verschillen. Beide f uncties worden da arom o p h oofdlijnen a an de h and van de zelfde u itgangspunten gewaardeerd.

9.3.2. Referentietransacties huur commerciële ruimten

Als input voor de residuele grondwaarde berekening voor de commerciële ruimten is onderzoek gedaan naar huurreferenties van verschillende typen commerciële ruimten in Oss en de omliggende kernen. Waarbij veelal is gezocht naar relatief kleinschalige ruimten. Verwacht wordt dat in onderhavige enkel in beperkte mate dergelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd met verhuurbare vloeroppervlakten tot maximaal circa 500 m². Onderstaande informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Datum tekenen contract	Straat	Nummer	Toev.	Plaats	Gebruik	Oppervlakte m² VVO	Prijs per m²	Totale huurprijs per jaar
2025-06-17	Angelenweg	131		Oss	Kantoorruimte	162 m²	€ 240,74	€ 39.000,00
2024-07-05	Spoorlaan	44		Oss	Kantoorruimte	87 m²	€ 179,00	€ 15.573,00
2025-02-28	De Schakel	5		Oss	Winkelruimte	154 m²	€ 86,00	€ 13.244,00
2025-08-01	Galliërsweg	41	A	Oss	Kantoorruimte	400 m²	€ 85,00	€ 34.000,00
2025-03-19	Heuvelstraat	11		Oss	Winkelruimte	250 m²	€ 150,00	€ 37.500,00
2025-07-10	Kerkstraat	2		Oss	Winkelruimte	120 m²	€ 125,00	€ 15.000,00
2025-06-16	Kromstraat	77		Oss	Winkelruimte	174 m²	€ 89,00	€ 15.486,00
2025-06-20	Kruisstraat	20	A	Oss	Winkelruimte	125 m²	€ 144,00	€ 18.000,00
2025-01-22	Landweerstraat-Zuid	109		Oss	Kantoorruimte	220 m²	€ 155,00	€ 34.100,00
2024-12-20	Lauwersmeer	11		Oss	Kantoorruimte	325 m²	€ 110,00	€ 35.750,00
2025-04-01	Lekstraat	16		Oss	Kantoorruimte	382 m²	€ 50,00	€ 19.100,00
2025-06-30	Molenstraat	62		Oss	Kantoorruimte	340 m²	€ 150,00	€ 51.000,00
2025-11-01	Obrechtstraat	43		Oss	Kantoorruimte	200 m²	€ 114,00	€ 22.800,00
2024-11-29	Singel	1940-1945		Oss	Kantoorruimte	130 m²	€ 222,00	€ 28.860,00

De gevonden huurreferenties laten een bandbreedte zien welke grofweg ligt tussen de € 85,00 en € 240,00 per m² VVO per jaar. De gerealiseerde huurprijzen zijn in het geval van deze commerciële voorzieningen sterk afhankelijk van het te realiseren verhuurbare vloeroppervlak, de ligging en indeling van de ruimten. Deze zijn thans n og n iet be kend. O pvallen is bij de rgelijke r uimten da n e r in veel g evallen n iet pe r de finitie w ordt gekeken naar een prijs per m² maar naar een 'prijs per maand'. Deskundige verwacht dat dit in lijn ligt met de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied. Hier zullen enkel kleinschalige commerciële- en horecaruimten worden voorzien welke veelal ondergeschikt zijn aan de supermarktfuncties. Denk hierbij aan cafetaria, lunchrooms, dr ogisterijen e n s lijters. R ekening h oudend m et be perkte verhuurbare vloeroppervlakten v an deze ruimten welke gemiddeld circa 100 tot 150 m² zullen bedragen, wordt de marktconforme huurprijs voor deze functies ingeschat op € 180,00 per m² vvo. Wanneer van de functies wordt afgeweken en er bijvoorbeeld grotere fastfoodketens of andere winkelvoorzieningen worden gerealiseerd zou dit aanleiding kunnen geven om het huurprijsadvies te herzien.

9.3.3. Bruto aanvangsrendement

Uit publicaties van Achmea real Estate en Kroespaternotte[10] blijkt de de Nederlandse retailvastgoedmarkt een duidelijk h erstel laat zien, waarbij verbeterde be zettingsgraden, s tabiliserende h uurprijzen e n g unstigere financieringsvoorwaarden leiden tot hernieuwde belangstelling van beleggers. De bruto-aanvangsrendementen lo pen da arbij s terk u iteen naar g elang de lo catie, het retailformat, d e huurcontractduur e n de kwaliteit van de h uurder. In 2026 liggen de aanvangsrendementen voor prime A1-winkellocaties doorgaans tussen 4,0% en 5,5%.

Voor s ecundaire w inkelstraten, r egionale w inkelcentra e n P DV/GDV-locaties l iggen d e r endementen doorgaans t ussen 7 ,0% en 10,0% o f ho ger; v oor m iddelgrote en gr ote w inkelcentra w erd i n 2 025 een

[10] KroesePaternotte. (2026, 18 juli). Wat zijn de typische aanvangsrendementen voor retailvastgoed in Nederland in 2026? KroesePaternotte

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

bandbreedte van circa 8,0% tot 10,0% waargenomen. Het verschil tussen prime en secundair retailvastgoed is daarmee aanzienlijk. Locatiekwaliteit, passantenstromen, bezettingsgraad, resterende huurtermijn, herverhuurbaarheid en toekomstig huurgroeipotentieel zijn daarom in belangrijke mate bepalend voor het te hanteren bruto-aanvangsrendement.

Voor de commerciële ruimten in Amsteleind-Oost acht deskundige een bruto-aanvangsrendement van 7,0% passend. Hoewel geen sprake is van een bestaande prime retaillocatie met bewezen passantenstromen, betreft het toekomstig nieuwbouwvastgoed met een moderne uitstraling en naar verwachting beperkte onderhoudsrisico's. Daarnaast ontstaat door de realisatie van een omvangrijk woningbouwprogramma in de directe omgeving een lokaal verzorgingsgebied.

9.3.4. Conclusie grondprijs

Wanneer de bovengenoemd inputparameters worden doorgevoerd in de residuele grondwaarde berekening resulteert dit in een residuele grondwaarde van (afgerond) € 220,00 per m² BVO.

9.4. Overige functies (comparatief)

9.4.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het grondwaardeadvies voor de functies 'Kantoren klein', 'Sport Commercieel', 'Eerstelijns Zorg' en 'Ontmoeten en welzijn & ambacht maatschappelijk'. Wanneer deze functies residueel worden doorgerekend leidt dit in veel gevallen tot – fors – negatieve grondwaarden per functie. Negatieve grondwaarden zijn in veel gevallen irrealistisch, tenzij het gaat om verplichte functies zoals parkeren, daar is in sommige gevallen sprake van een onrendabele top welke wordt gecompenseerd door de meer lucratieve functies. Naar mening van deskundige moet erd erhalve worden gekeken naar referentietransacties van dergelijke functies, alsmede naar beleidsmatige uitgifteprijzen van de verschillende gemeente in de regio.

9.4.2. Referenties grondtransacties maatschappelijk/kantoren

In de onderstaande tabel is in verkorte vorm een overzicht opgenomen van verschillende grondtransacties van zowel kantoor- als maatschappelijke functies. De genoemde informatie is afkomstig uit gegevens van het kadaster, op verzoek zijn de akten van levering beschikbaar.

Referenties grondprijzen
Maatschappelijk/kantoren

#	Transactiedatum	Adres	Functie	Oppervlakte perceel	Oppervlakte BVO	Transactieprijs per jaar ex. btw	Transactieprijs per m² perceel	Transactieprijs per m² BVO
1	15-3-2024	Wisent 12, Rosmalen	Kantoor	4.422 m²	3.605 m²	€ 1.855.450,00	€ 419,60	€ 514,69
2	21-7-2023	Rithmeesterpark, Breda	Kantoor	3.913 m²	2.110 m²	€ 1.048.430,48	€ 267,94	€ 496,89
3	6-3-2021	Schansdijk, Zevenbergen	Kantoor	3.734 m²	€ 7.788,00	€ 3.169.421,49	€ 848,80	€ 406,96
4	10-5-2023	Professor Bellefroidstraat, Nijmegen	Com. Zorg	4.014 m²	€ 3.755,00	€ 1.773.241,00	€ 441,76	€ 472,23
5	3-10-2022	Voorburglaan 72, Wageningen	Maatschappelijk	1.396 m²	€ 3.140,00	€ 589.841,53	€ 422,52	€ 187,85
6	30-11-2023	Hoge Brake 100 e.v., Nuenen	Maatschappelijk	650 m²	€ 1.260,00	€ 245.000,00	€ 376,92	€ 194,44
7	1-10-2021	Grotebrugse Grintweg 225, Tiel	Maatschappelijk	4.381 m²	€ 780,00	€ 789.215,00	€ 180,14	€ 1.011,81
8	1-11-2021	Rietpad, Rosmalen	Maatschappelijk	25.180 m²	€ 16.700,00	€ 4.000.000,00	€ 158,86	€ 239,52

In de voorgaande tabel zijn een aantal transacties opgenomen van zowel kantoor- als maatschappelijke locaties. De bandbreedte van de gevonden transacties loopt hierbij een normuiteen. Wel be treffen alle bovengenoemde transacties zelfstandig te ontwikkelen locaties voor de genoemde functies. Daarbij geldt in veel gevallen dat wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1 de prijs per m² BVO leidend is en wanneer de FSI lager is dan 1, de prijs per m² kavel. Deskundige acht het niet realistisch dat er in het plangebied sprake zou zijn van zelfstandig te ontwikkelen kantoor- of commercieel-/maatschappelijke voorzieningen. Deze zullen in beperkte mate en in kleinschalige vorm worden voorzien.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.4.3. Beleidsmatige uitgifteprijzen (commercieel) maatschappelijk

De gemeente Oss heeft in haar grondprijzenbeleid de functie maatschappelijk opgenomen. Deze bedraagt € 125,00 per m² kavel. Wanneer dit in het perspectief wordt geplaatst van de bovengenoemde transacties is dit aan de lage kant. Alleen zijn dit natuurlijk sec. maatschappelijke functies (veelal zonder winstoogmerk). Om een beeld te krijgen van de beleidsmatige grondprijzen in de regio is eveneens onderzoek gedaan naar het beleid van andere gemeenten. De uitgifteprijzen zijn excl. btw.

Gemeente	Jaar	Commercieel	Niet-commercieel	Zorg
Tilburg	2026	Taxatie, met een minimum van € 150 per m² bvo dan wel € 150 per m² uitgeefbaar terrein als dat groter is dan m² bvo	€ 150 per m² bvo met minimum € 150 per m² uitgeefbaar terrein.	Taxatie, met een minimum van € 305 per m² bvo dan wel € 305 per m² uitgeefbaar terrein als dat groter is dan m² bvo.
Eindhoven	2026	€ 260,00 per m² bvo	€ 185,00 per m² bvo	-
Best	2025	-	€ 231,00 per m² bvo	-
Helmond	2026	-	€ 210,00 per m² bvo	-
Son en Breugel	2026	€ 258,00 per m² bvo	€ 180,00 per m² bvo	-
Zaltbommel	2026	-	€ 196,00 per m² bvo	-

De beleidsmatige uitgifteprijzen in van de gemeente in de regio liggen in de hoofdzaak rond de € 200,00 per m² perceel/bvo. In veel gevallen gaat het hier om sec. maatschappelijke functies. Wanneer de maatschappelijke grondprijs van de gemeente Oss wordt vergeleken lijkt deze verhoudingsgewijs laag te zijn, wanneer dit wordt vergeleken met andere beleidsmatige grondprijzen in Noord – Brabant. De lagere grondprijzen kunnen worden verklaard doordat deze gemeente geen uitsplitsing maken tussen commerciële en niet-commerciële maatschappelijke ontwikkelingen.

9.4.4. Conclusie grondprijs kantoren-/bedrijf

Zoals aangegeven zijn de kantoorfuncties in het plangebied – in veel gevallen – niet rendabel door te rekenen. Rekenkundig zou dit betekenen dat voor deze functies een negatieve grondwaarde van toepassing zou zijn. Dit wordt naar mening van deskundige echter niet als realistisch beschouwd. Er zijn immers – weliswaar beperkte mate – referentietransacties voorhanden voor gronden welke geschikt zijn voor solitaire kantoorontwikkelingen. Dit betreffen echter zelfstandig te ontwikkelen kavels/kantoren, op locaties welke meer geschikt zijn voor de realisatie van deze zelfstandige kantoren. Deskundige verwacht niet dat er zelfstandige kantoorobjecten van omvang in het gebied zullen worden gerealiseerd, deze zullen in kleinere vorm zijn en een meer ondergeschikt zijn aan de overige functies. Deskundige is daarom van mening dat meer kan worden aangesloten bij het niveau van de beleidsmatige uitgifteprijzen en de maatschappelijke transacties. Weliswaar met een iets commerciëlere tint, de grondprijs voor de kantoor-/bedrijfsfuncties wordt op basis van het vorenstaande ingeschat op € 250,00 per m² BVO excl. btw.

9.4.5. Conclusie sport commercieel

De categorie commerciële sportvoorzieningen is door de opdrachtgever vooralsnog niet nader geconcretiseerd. Deskundige gaat er daarom van uit dat het hoofdzakelijk zal gaan om functies zoals sportscholen, fysiotherapiepraktijken en vergelijkbare commercieel geëxploiteerde sport- en gezondheidsvoorzieningen. Rechtstreeks vergelijkbare grondtransacties voor dergelijke functies zijn nagenoeg niet voorhanden. Op basis van de comparatieve methode wordt daarom aansluiting gezocht bij het grondwaardenniveau van kleinschalige kantoorfuncties. Gelet op de doorgaans lagere opbrengstpotentie en de grotere ruimtebehoefte acht deskundige voor commerciële sportvoorzieningen een iets lager niveau passend en concludeert hij op een grondwaarde van € 225,00 per m² BVO, exclusief btw.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.4.6. Conclusie grondprijs commercieel (zorg)

Door opdrachtgever is niet gedefinieerd welke typen functies er binnen onderhavig categorie vallen. Er is sprake van een commerciële functie, weliswaar met een zorg tint. Verwacht wordt dat deze functies mogelijk ook in de maatschappelijke hoek kunnen vallen. Daarom ziet deskundige aanleiding om aansluiting te zoeken bij de maatschappelijke transacties en uitgifteprijzen en wordt de grondprijs voor deze functie ingeschat op € 275,00 per m² BVO excl. btw.

9.4.7. Conclusie maatschappelijk niet-commercieel

Voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen hanteert de gemeente Oss beleidsmatig een grondprijs van € 125,00 per m² kavel. Uit vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat dit niveau relatief laag is; de gehanteerde uitgifteprijzen liggen veelal tussen circa € 150,00 en € 231,00 per m² BVO dan wel uitgeefbaar terrein, met een zwaartepunt rond € 200,00. Hoewel rekening wordt gehouden met het niet-commerciële karakter en de doorgaans beperkte opbrengstcapaciteit van deze functies, acht deskundige een opwaartse bijs telling ten opzichte van het gemeentelijke prijsniveau gerechtvaardigd. Op basis van de comparatieve methode wordt de grondwaarde voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen daarom vastgesteld op € 175,00 per m² BVO, exclusief btw.

9.4.8. Openbaar gebied

Opdrachtgever heeft tevens verzocht een grondwaarde toe te kennen aan de gronden die zijn bestemd voor achterpaden, groenvoorzieningen, voetpaden en snelverkeer. Voor dergelijke gronden bestaat vanwege hun openbare functie geen reguliere marktwerking. De kosten voor aanleg, inrichting, beheer en onderhoud zijn doorgaans hoger dan de rechtstreeks aan deze gronden toe te rekenen opbrengsten. In de praktijk worden dergelijke gronden veelal tussen (semi-)overheidsorganisaties overgedragen voor een symbolisch bedrag van € 1,00 de massa. Ook komt het regelmatig voor dat een ontwikkelaar de ingerichte openbare ruimte na voltooiing van een ontwikkeling voor dit bedrag aan de gemeente teruglevert. Deskundige waardeert de betreffende gronden daarom op € 1,00 de massa.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.5. Conclusie overige functies

In het overzicht hieronder worden de grondprijzen van de overige functies gepresenteerd. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Vastgoedexploitatie	Residuele methode		
1. Programma	5a	5b	5c
Type/Omschrijving	Supermarkt	Detailhandel	Horeca
Functie	Commercieel	Commercieel	Commercieel
M² VVO	3.150 m²	2.204 m²	774 m²
Vormfactor	0,88	0,88	0,88
M² BVO	**3.580 m²**	**2.505 m²**	**880 m²**
4. Residuele grondwaarde			
Grondwaarde (excl. btw)	**€ 5.142.741,60**	**€ 547.941,84**	**€ 192.490,55**
per bvo	€ 1.436,52	€ 218,74	€ 218,74
Conclusie per type (afgerond)	**€ 1.435,00**	**€ 220,00**	**€ 220,00**
Totaal per type	€ 5.137.300,00	€ 551.100,00	€ 193.600,00

Vastgoedexploitatie	Comparatief			
1. Programma	5e	5f	5g	5h
Type/Omschrijving	Kantoren klein & Com. Dienst.	Sport	Eerstelijns zorg	Ontmoeten en welzijn & ambacht
Functie	Commercieel	Commercieel	Maatschappelijk	Maatschappelijk
M² VVO	1.361 m²	2.561 m²	2.094 m²	550 m²
Vormfactor	0,88	0,88	0,88	0,88
M² BVO	**1.547 m²**	**2.910 m²**	**2.380 m²**	**625 m²**
4. Residuele grondwaarde				
Grondwaarde (excl. btw)	**€ 386.750,00**	**€ 654.750,00**	**€ 654.500,00**	**€ 109.375,00**
per bvo	€ 250,00	€ 225,00	€ 275,00	€ 175,00
Conclusie per type (afgerond)	**€ 250,00**	**€ 225,00**	**€ 275,00**	**€ 175,00**
Totaal per type	€ 386.750,00	€ 654.750,00	€ 654.500,00	€ 109.375,00

	Omschrijving	VVO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m² BVO (afgerond)	Grondprijs totaal per type (afgerond)
Openbaar gebied	Uitgeefbare achterpaden				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Groen				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Voetpad				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Snelverkeer				€ 1,00 de massa

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

10. Finaal advies

10.1. Schattingsonzekerheid

in het geval bij het adviseren omtrent de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zo dat de omstandheden onzeker blijven. Naast deze algemene marktomstandigheden is de woningmarkt ook aan sterke veranderingen onderhevig. Als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving is het voor beleggers veel minder interressant om te investeren in huurwoningen. Kleinere beleggers verkopen hun woningen en grote beleggers bouwen geen nieuwe woningen meer. Voor nieuwbouw-koopwoningen geldt dat de bouwkosten aanzienlijk harder zijn gestegen dan de opbrengsten, waardoor naast de verkoopbaarheid ook de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk staat. Zowel de kopers als ontwikkelaars zijn hierdoor terughoudend;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde waarderingsmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering 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 rechtspraak[11] 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 literatuur[12]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[13].

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie, waardering of waarde advies 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 rechtspraak[14] 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 literatuur[15]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[16].
Bij onderhavige waardering wordt door de deskundige opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van onzekerheden met betrekking tot het feit dat elke aanname in meerdere of mindere mate effect heeft op de uitkomst van de waardering. Toekomstige toe- of afname van opbrengsten, bekostiging of de termijn waarop de uitgifte kan plaatsvinden kunnen resulteren in een hogere of lagere residuele (grond)waarde.

Bij de residuele (grond)waardemethode kunnen bepaalde invoervariabelen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke

[11] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362
[12] 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 waardebepaling is niet ongewoon.
[13] 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.
[14] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362
[15] 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 waardebepaling is niet ongewoon.
[16] 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.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een deskundige oftaxateur voor onzekerheden.

De deskundige wijst erop dat, ondanks het feit dat de berekeningen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn opgesteld de kans aanwezig is dat een grotere taxatieonzekerheid dat de genoemde 'acceptabele' bandbreedte van 10% bestaat. Met name vanwege het feit dat er nog een grote mate van onzekerheid is over de vormgeving van het uiteindelijke vastgoedprogramma.

10.2. Finaal advies

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen geadviseerd over de hoogte van de marktconforme grondprijs per prijscategorie en type. Omdat er een groot aantal aannames zijn gedaan bij het opstellen van het advies en de bijbehorende berekeningen, wordt de kans zéér aannemelijk geacht dat de praktijk zal afwijken bij eventuele toekomstige gronduitgiften. Dit advies is geschikt voor de opdrachtgever en haar interne doeleinden en geeft een indicatie van de marktconforme grondprijzen per categorie.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebouwing	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	
	4b	Parkeren geheel verdiept	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	
	4c	Parkeren half verdiept	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		
	5e	Kantoren klein & Com. Dienst.	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		
	5h	Ontmoeten en welzijn & ambacht	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Bijlagen

1. Rekenbladen Ruggengraat
2. Rekenbladen Woonvelden
3. Ontwerpdocument

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

BIJLAGE 1

CONCEPT

Residuele berekening

Uitgifteprijzen Ruggengraat Amsteleind te Oss

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Algemeen

Opdrachtgever:	**Gemeente Oss**
Project:	**Uitgifteprijzen Amsteleind**
Dossier:	**000796**
Opsteller:	[redacted]
Printdatum:	**1 september 2026**
Modelversie:	**Versie juli 2026**



CONCEPT

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebo	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	€ -7.709.163,64
	4b	Parkeren geheel verd	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	€ -10.543.110,23
	4c	Parkeren half verdiep	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	€ -14.192,05
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	€ -4.132.840,91
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		€ 5.137.300,00
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		€ 551.100,00
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		€ 193.600,00
	5e	Kantoren klein & Cor	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		€ 386.750,00
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		€ 654.750,00
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		€ 654.500,00
	5h	Ontmoeten en welzij	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		€ 109.375,00

CONCEPT

1- Residuele Grondwaarde, Sociaal- & Middenhuur

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode					
		Sociale huur					*Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*
1. Programma		Blok A1	Blok A4	Blok B2	Blok B3	Blok B4	Blok B1
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	2-kamer
Aantal		32	87	47	92	68	125
GBO (m²)		**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**55 m²**
Vormfactor		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,73
BVO (m²)		100 m²	100 m²	100 m²	100 m²	100 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		7	8	5	7	8	9
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)							
Markthuur / beleidsmatige huurprijs							
Huurprijs per maand		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.100,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.200,00
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20,09
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat							
Marktwaarde VON		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 293.333,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.357,69
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 242.424,24**
3. Bouwkosten							
Kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.500,00
Directe bouwkosten per m² BVO							**€ 2.100,00**
Opslagen							
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.900,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.696,97
Winst & Risico (over VON excl. btw)	6,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.545,45
3a. Financieringskosten							
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten							
Kale bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.500,00
Biikomende bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.142,42
Stichtingskosten per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.675,23
% opslagen van kale bouwkosten							27,39%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 200.642,42**
4. Residuele grondwaarde							
Residuele grondwaarde per woning							
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 41.781,82**
grondquote (over VON excl. btw)							**17,24%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 557,09
Beleidsmatige grondprijs per woning							
Beleidsmatige grondprijs		*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 17.750,00*
Conclusie grondprijs per woning (afgerond)		**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 42.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 736.000,00**	**€ 2.001.000,00**	**€ 1.081.000,00**	**€ 2.116.000,00**	**€ 1.564.000,00**	**€ 5.250.000,00**
afgerond		€ 736.000,00	€ 2.001.000,00	€ 1.081.000,00	€ 2.116.000,00	€ 1.564.000,00	€ 5.250.000,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Betaalbare koop

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)*						
1. Programma		Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		26	25	126	50	61	41	27
GBO (m²)		**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**	**66 m²**	**65 m²**	**66 m²**
Vormfactor		0,72	0,72	0,72	0,72	0,73	0,72	0,73
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	6	9	8	3	6	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)								
Marktwaarde in vrije staat								
Marktwaarde VON		**€ 349.920,00**	**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
Beleidsmatige prijsgrens								
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsafstopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 349.920,00**	**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 289.190,08**	**€ 289.190,08**	**€ 281.157,02**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**
3. Bouwkosten								
Kale bouwkosten		€ 175.500,00	€ 175.500,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.950,00**	**€ 1.950,00**	**€ 2.000,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen								
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 21.060,00	€ 21.060,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 20.520,00	€ 21.600,00	€ 20.520,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 11.567,60	€ 11.567,60	€ 11.246,28	€ 11.567,60	€ 11.728,26	€ 11.567,60	€ 11.728,26
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 20.243,31	€ 20.243,31	€ 19.680,99	€ 20.243,31	€ 20.524,46	€ 20.243,31	€ 20.524,46
3a. Financieringskosten								
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Rente over kale bouwkosten		€ 1.567,94	€ 1.567,94	€ 1.608,14	€ 1.608,14	€ 1.527,74	€ 1.608,14	€ 1.527,74
Rente over opslagen		€ 965,81	€ 965,81	€ 959,53	€ 975,68	€ 964,02	€ 975,68	€ 964,02
3b. Stichtingeskosten								
Kale bouwkosten (totaal)		€ 175.500,00	€ 175.500,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 55.404,66	€ 55.404,66	€ 55.094,95	€ 55.994,73	€ 55.264,48	€ 55.994,73	€ 55.264,48
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.565,61	€ 2.565,61	€ 2.612,17	€ 2.622,16	€ 2.514,05	€ 2.622,16	€ 2.514,05
% opslagen van kale bouwkosten		31,57%	31,57%	30,61%	31,11%	32,32%	31,11%	32,32%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 230.904,66**	**€ 230.904,66**	**€ 235.094,95**	**€ 235.994,73**	**€ 226.264,48**	**€ 235.994,73**	**€ 226.264,48**
4. Residuele grondwaarde								
Residuele grondwaarde per woning								
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 58.285,42**	**€ 58.285,42**	**€ 46.062,07**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**
grondquote (over VON excl. btw)		**20,15%**	**20,15%**	**16,38%**	**18,39%**	**22,83%**	**18,39%**	**22,83%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 647,62	€ 647,62	€ 511,80	€ 591,06	€ 743,80	€ 591,06	€ 743,80
Conclusie grondprijs per woning		**€ 58.285,42**	**€ 58.285,42**	**€ 46.062,07**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.515.420,96**	**€ 1.457.135,53**	**€ 5.803.821,28**	**€ 2.659.767,67**	**€ 4.083.469,88**	**€ 2.181.009,49**	**€ 1.807.437,49**
afgerond		€ 1.515.500,00	€ 1.457.000,00	€ 5.804.000,00	€ 2.660.000,00	€ 4.083.500,00	€ 2.181.000,00	€ 1.807.500,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Vrije sector

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode																
		Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)							*Vrije Sector*									
1. Programma		Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3	Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok A4	Blok B2	Blok B3	Blok C1	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		26	25	126	50	61	41	27	24	35	18	22	16	21	6	32
GBO (m²)		65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	**106 m²**	**105 m²**	**106 m²**	**105 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**
Vormfactor		0,72	0,72	0,72	0,72	0,73	0,72	0,73	0,76	0,75	0,76	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	89 m²	90 m²	89 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	6	9	8	3	6	3	7	10	8	9	6	7	7	6
2. Opbrengstenraming (comparatief)																
Marktwaarde in vrije staat																
Marktwaarde VON		**€ 351.000,00**	**€ 351.000,00**	**€ 341.250,00**	**€ 357.500,00**	**€ 347.750,00**	**€ 351.000,00**	**€ 347.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 498.750,00**	**€ 489.440,00**	**€ 498.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.500,00	€ 5.350,00	€ 5.400,00	€ 5.350,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.600,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 351.000,00**	**€ 351.000,00**	**€ 341.250,00**	**€ 357.500,00**	**€ 347.750,00**	**€ 351.000,00**	**€ 347.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 498.750,00**	**€ 489.440,00**	**€ 498.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.500,00	€ 5.350,00	€ 5.400,00	€ 5.350,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.600,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 290.082,64**	**€ 290.082,64**	**€ 282.024,79**	**€ 295.454,55**	**€ 287.396,69**	**€ 290.082,64**	**€ 287.396,69**	**€ 417.685,95**	**€ 412.190,08**	**€ 404.495,87**	**€ 412.190,08**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**
3. Bouwkosten																
Kale bouwkosten		€ 176.041,67	€ 176.041,67	€ 180.555,56	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.950,00**	**€ 1.950,00**	**2.000,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen																
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 21.125,00	€ 21.125,00	€ 21.666,67	€ 21.666,67	€ 20.301,37	€ 21.666,67	€ 20.301,37	€ 31.920,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 31.920,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 31.920,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 11.603,31	€ 11.603,31	€ 11.280,99	€ 11.818,18	€ 11.495,87	€ 11.603,31	€ 11.495,87	€ 16.707,44	€ 16.487,60	€ 16.179,83	€ 16.487,60	€ 16.707,44	€ 16.707,44	€ 16.707,44	€ 16.707,44
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 20.305,79	€ 20.305,79	€ 19.741,74	€ 20.681,82	€ 20.117,77	€ 20.305,79	€ 20.117,77	€ 29.238,02	€ 28.853,31	€ 28.314,71	€ 28.853,31	€ 29.238,02	€ 29.238,02	€ 29.238,02	€ 29.238,02
3a. Financieringskosten																
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ 1.572,78	€ 1.572,78	€ 1.613,11	€ 1.613,11	€ 1.511,46	€ 1.613,11	€ 1.511,46	€ 3.564,72	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.564,72	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.564,72
Rente over opslagen		€ 968,79	€ 968,79	€ 962,50	€ 989,48	€ 948,35	€ 978,69	€ 948,35	€ 2.133,59	€ 2.128,54	€ 2.105,35	€ 2.128,54	€ 2.133,59	€ 2.145,10	€ 2.145,10	€ 2.133,59
3b. Stichtingskosten																
Kale bouwkosten (totaal)		€ 176.041,67	€ 176.041,67	€ 180.555,56	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 55.575,66	€ 55.575,66	€ 55.265,00	€ 56.769,26	€ 54.374,82	€ 56.167,55	€ 54.374,82	€ 83.563,77	€ 83.421,07	€ 82.551,51	€ 83.421,07	€ 83.563,77	€ 84.042,18	€ 84.042,18	€ 83.563,77
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.565,61	€ 2.565,61	€ 2.612,17	€ 2.628,83	€ 2.510,67	€ 2.622,16	€ 2.510,67	€ 2.496,88	€ 2.520,86	€ 2.514,65	€ 2.520,86	€ 2.496,88	€ 2.525,30	€ 2.525,30	€ 2.496,88
% opslagen van kale bouwkosten		31,57%	31,57%	30,67%	31,44%	32,14%	31,11%	32,14%	31,41%	30,95%	30,63%	30,95%	31,41%	31,18%	31,18%	31,41%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 231.617,33**	**€ 231.617,33**	**235.820,55**	**€ 237.324,81**	**€ 223.552,90**	**€ 236.723,11**	**€ 223.552,90**	**€ 349.563,77**	**€ 352.921,07**	**€ 352.051,51**	**€ 352.921,07**	**€ 349.563,77**	**€ 353.542,18**	**€ 353.542,18**	**€ 349.563,77**
4. Residuele grondwaarde																
Residuele grondwaarde per woning																
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 58.465,31**	**€ 58.465,31**	**€ 46.204,24**	**€ 58.129,73**	**€ 63.843,80**	**€ 53.359,54**	**€ 63.843,80**	**€ 68.122,18**	**€ 59.269,01**	**€ 52.444,35**	**€ 59.269,01**	**€ 68.122,18**	**€ 64.143,77**	**€ 64.143,77**	**€ 68.122,18**
grondquote (over VON excl. btw)		**20,15%**	**20,15%**	**16,38%**	**19,67%**	**22,21%**	**18,39%**	**22,21%**	**16,31%**	**14,38%**	**12,97%**	**14,38%**	**16,31%**	**15,36%**	**15,36%**	**16,31%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 647,62	€ 647,62	€ 511,80	€ 643,90	€ 717,01	€ 591,06	€ 717,01	€ 486,59	€ 423,35	€ 374,60	€ 423,35	€ 486,59	€ 458,17	€ 458,17	€ 486,59
Conclusie grondprijs per woning		**€ 58.465,31**	**€ 58.465,31**	**€ 46.204,24**	**€ 58.129,73**	**€ 63.843,80**	**€ 53.359,54**	**€ 63.843,80**	**€ 68.122,18**	**€ 59.269,01**	**€ 52.444,35**	**€ 59.269,01**	**€ 68.122,18**	**€ 64.143,77**	**€ 64.143,77**	**€ 68.122,18**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.520.098,18**	**€ 1.461.632,87**	**€ 5.821.734,31**	**€ 2.906.486,70**	**€ 3.894.471,57**	**€ 2.187.741,00**	**€ 1.723.782,50**	**€ 1.634.932,38**	**€ 2.074.415,45**	**€ 943.998,35**	**€ 1.303.918,28**	**€ 1.089.954,92**	**€ 1.347.019,17**	**€ 384.862,62**	**€ 2.179.909,84**
afgerond		€ 1.520.000,00	€ 1.461.500,00	€ 5.821.500,00	€ 2.906.500,00	€ 3.894.500,00	€ 2.187.500,00	€ 1.724.000,00	€ 1.635.000,00	€ 2.074.500,00	€ 944.000,00	€ 1.304.000,00	€ 1.090.000,00	€ 1.347.000,00	€ 385.000,00	€ 2.180.000,00

CONCEPT

3- Residuele Grondwaarde, Stadswoningen

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Betaalbare koop		*Vrije sector*	
1. Programma		Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Stadswoning	Stadswoning	Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		2-kamer	2-kamer	4-kamer	4-kamer
Aantal		21	20	19	12
GBO (m²)		**59 m²**	**59 m²**	**128 m²**	**128 m²**
Vormfactor		0,78	0,78	0,80	0,80
BVO (m²)		75 m²	75 m²	160 m²	160 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3	3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)					
Marktwaarde in vrije staat					
Marktwaarde VON		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**	**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00
Beleidsmatige prijsgrens					
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00		
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**	**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 253.822,31**	**€ 253.822,31**	**€ 449.586,78**	**€ 449.586,78**
3. Bouwkosten					
Kale bouwkosten		€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 272.000,00	€ 272.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.800,00**	**€ 1.800,00**	**€ 1.700,00**	**€ 1.700,00**
Opslagen					
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 16.200,00	€ 16.200,00	€ 32.640,00	€ 32.640,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 10.152,89	€ 10.152,89	€ 17.983,47	€ 17.983,47
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 20.305,79	€ 20.305,79	€ 35.966,94	€ 35.966,94
3a. Financieringskosten					
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ 3.645,13	€ 3.645,13
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ 2.372,67	€ 2.372,67
3b. Stichtingskosten					
Kale bouwkosten (totaal)		€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 272.000,00	€ 272.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 46.658,68	€ 46.658,68	€ 92.608,21	€ 92.608,21
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.422,12	€ 2.422,12	€ 2.278,80	€ 2.278,80
% opslagen van kale bouwkosten		34,56%	34,56%	34,05%	34,05%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 181.658,68**	**€ 181.658,68**	**€ 364.608,21**	**€ 364.608,21**
4. Residuele grondwaarde					
Residuele grondwaarde per woning					
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 72.163,64**	**€ 72.163,64**	**€ 84.978,57**	**€ 84.978,57**
grondquote (over VON excl. btw)		**28,43%**	**28,43%**	**18,90%**	**18,90%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 962,18	€ 962,18	€ 531,12	€ 531,12
Conclusie grondprijs per woning		**€ 72.163,64**	**€ 72.163,64**	**€ 84.978,57**	**€ 84.978,57**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.515.436,36**	**€ 1.443.272,73**	**€ 1.614.592,83**	**€ 1.019.742,84**
afgerond		€ 1.515.500,00	€ 1.443.500,00	€ 1.614.500,00	€ 1.019.500,00

CONCEPT

4 - Residuele Grondwaarde, Parkeren

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Parkeren			
1. Programma		4a	4b	4c	4d
Type		Parkeren onder bebouwing Op maaiveld	Parkeren geheel verdiept In kelder	Parkeren half verdiept - 1,5 m	Gebouwd parkeren Parkeerhub
Aantal		608	401	1	405
BVO (m²)		**27,50 m²**	**27,50 m²**	**27,50 m²**	**25,00 m²**
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)					
Markthuur / beleidsmatige huurprijs					
Huurprijs per maand		€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat					
Marktwaarde VON		**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**
Marktwaarde per m² BVO		€ 727,27	€ 727,27	€ 727,27	€ 800,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**
3. Bouwkosten					
Kale bouwkosten		€ 24.750,00	€ 37.125,00	€ 26.125,00	€ 22.500,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 900,00**	**€ 1.350,00**	**€ 950,00**	**€ 900,00**
Opslagen					
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	10,00%	€ 2.475,00	€ 3.712,50	€ 2.612,50	€ 2.250,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 661,16	€ 661,16	€ 661,16	€ 661,16
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 1.322,31	€ 1.322,31	€ 1.322,31	€ 1.322,31
3a. Financieringskosten					
Bouwtijd		12 maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten					
Kale bouwkosten (totaal)		€ 24.750,00	€ 37.125,00	€ 26.125,00	€ 22.500,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 4.458,47	€ 5.695,97	€ 4.595,97	€ 4.233,47
Stichtingskosten per m² BVO		€ 1.062,13	€ 1.557,13	€ 1.117,13	€ 1.069,34
% opslagen van kale bouwkosten		18,01%	15,34%	17,59%	18,82%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 29.208,47**	**€ 42.820,97**	**€ 30.720,97**	**€ 26.733,47**
4. Residuele grondwaarde					
Residuele grondwaarde per woning					
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -12.679,55**	**€ -26.292,05**	**€ -14.192,05**	**€ -10.204,55**
grondquote (over VON excl. btw)		**-76,71%**	**-159,07%**	**-85,86%**	**-61,74%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -461,07	€ -956,07	€ -516,07	€ -408,18
Beleidsmatige grondprijs per woning					
Beleidsmatige grondprijs		€ -	€ -	€ -	€ -
Conclusie grondprijs per woning		**€ -12.679,55**	**€ -26.292,05**	**€ -14.192,05**	**€ -10.204,55**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ -7.709.163,64**	**€ -10.543.110,23**	**€ -14.192,05**	**€ -4.132.840,91**
afgerond		€ -7.709.200,00	€ -10.543.100,00	€ -14.200,00	€ -4.132.800,00

CONCEPT

5 - Residuele Grondwaarde, Overige functies

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			Comparatief			
1. Programma		5a	5b	5c	5e	5f	5g	5h
Type/Omschrijving		Supermarkt	Detailhandel	Horeca	Kantoren klein & Com. Dienst.	Sport	Eerstelijns zorg	Ontmoeten en welzijn & ambacht
Aantal		0	0	0	0	0	0	0
Functie		Commercieel	Commercieel	Commercieel	Commercieel	Commercieel	Maatschappelijk	Maatschappelijk
M² VVO		3.150 m²	2.204 m²	774 m²	1.361 m²	2.561 m²	2.094 m²	550 m²
Vormfactor		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
M² BVO		**3.580 m²**	**2.505 m²**	**880 m²**	**1.547 m²**	**2.910 m²**	**2.380 m²**	**625 m²**
M³								
Kavel								
2. Opbrengstgegevens								
Markthuur per m² VVO		€ 200,00	€ 180,00	€ 180,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Markthuur per jaar		€ 630.080,00	€ 396.792,00	€ 139.392,00				
Incentive		0%	0%	0%		€ -	€ -	
Bruto aanvangsrendement (BAR)		5,50%	7,00%	7,00%		€ -	€ -	€ -
Aftopping								
Marktwaarde excl. btw (na realisatie)		**€ 11.456.000,00**	**€ 5.668.457,14**	**€ 1.991.314,29**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Marktwaarde per m² VVO (na realisatie)		€ 3.636,36	€ 2.571,43	€ 2.571,43				
3. Bouwkosten								
Kale bouwkosten totaal		**€ 4.654.000,00**	**€ 3.795.075,00**	**€ 1.333.200,00**	€ -	€ -	€ -	€ -
Kale bouwkosten per m² BVO		€ 1.300,00	€ 1.515,00	€ 1.515,00	€ -			
Bijkomende kosten	11,50%	€ 535.210,00	€ 436.433,63	€ 153.318,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten over de kale bouwkosten en bijk. Kosten	4,00%	€ 207.568,40	€ 169.260,35	€ 59.460,72	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico over de beleggingswaarde	8,00%	€ 916.480,00	€ 453.476,57	€ 159.305,14	€ -	€ -	€ -	€ -
3a. Financieringskosten								
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden
Bouwrente		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Voorverkoop (%)		100%	0%	0%	100%	75%	90%	75%
Financieringskosten opslag		€ -	€ 169.528,52	€ 59.554,93	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over bijk. kosten		€ -	€ 96.741,24	€ 33.984,95	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bijkomende kosten		€ 1.659.258,40	€ 1.325.440,30	€ 465.623,74	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten								
Stichtingskosten (excl. btw)		**€ 6.313.258,40**	**€ 5.120.515,30**	**€ 1.798.823,74**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Per m² BVO		€ 1.763,48	€ 2.044,12	€ 2.044,12	€ -	€ -	€ -	
per m³		#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	
Stichtingskosten (incl. btw)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4. Residuele grondwaarde								
Minimale grondprijs		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde (incl. btw)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondwaarde (excl. btw)		**€ 5.142.741,60**	**€ 547.941,84**	**€ 192.490,55**	**€ 386.750,00**	**€ 654.750,00**	**€ 654.500,00**	**€ 109.375,00**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per bvo		€ 1.436,52	€ 218,74	€ 218,74	€ 250,00	€ 225,00	€ 275,00	€ 175,00
Uitkomst < Sociale grondprijs		NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Conclusie per type (afgerond)		**€ 1.435,00**	**€ 220,00**	**€ 220,00**	**€ 250,00**	**€ 225,00**	**€ 275,00**	**€ 175,00**
Totaal per type		€ 5.137.300,00	€ 551.100,00	€ 193.600,00	€ 386.750,00	€ 654.750,00	€ 654.500,00	€ 109.375,00

CONCEPT

BIJLAGE 2

CONCEPT

Residuele berekening

Uitgifteprijzen Woonvelden Amsteleind te Oss

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Algemeen

Opdrachtgever:	**Gemeente Oss**
Project:	**Uitgifteprijzen Amsteleind**
Dossier:	**000796**
Opsteller:	[redacted]
Adviesdatum	**1 september 2026**
Modelversie:	**Versie juli 2026**



CONCEPT

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/ Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Ka	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Ka	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

1 - Residuele Grondwaarde, Sociaal- & Middenhuur

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode				
		Sociale huur (t/m € 932,93 per maand)			*Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*	
1. Programma		1a	1b	1c	1d	1e
Type woning		Appartement 2-kamer	Rug aan rug	Tussenwoning	Appartement 2-kamer	Appartement 3-kamer
Aantal		84	10	69	14	39
GBO (m²)		**50 m²**	**60 m²**	**75 m²**	**55 m²**	**65 m²**
Vormfactor		0,74	0,77	0,77	0,73	0,75
BVO (m²)		68 m²	78 m²	97 m²	75 m²	87 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	85 m²	100 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		4	0	0	4	4
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)						
Markthuur / beleidsmatige huurprijs						
Huurprijs per maand		€ -	€ -	€ -	€ 1.050,00	€ 1.228,07
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ -	€ -	€ -	€ 12.600,00	€ 14.736,84
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ -	€ -	€ -	€ 19,09	€ 18,89
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat						
Marktwaarde VON		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 280.000,00**	**€ 327.485,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ -	€ -	€ -	€ 5.090,91	€ 5.038,24
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 231.404,96**	**€ 270.649,04**
3. Bouwkosten						
Kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ 150.684,93	€ 164.666,67
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen						
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ -	€ -	€ -	€ 18.082,19	€ 19.760,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ -	€ -	€ -	€ 9.256,20	€ 10.825,96
Winst & Risico (over VON excl. btw)	6,00%	€ -	€ -	€ -	€ 13.884,30	€ 16.238,94
3a. Financieringskosten						
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten						
Kale bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ 150.684,93	€ 164.666,67
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ 41.222,69	€ 46.824,90
Stichtingskosten per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ 2.547,14	€ 2.440,29
% opslagen van kale bouwkosten					27,36%	28,44%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 191.907,62**	**€ 211.491,57**
4. Residuele grondwaarde						
Residuele grondwaarde per woning						
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 39.497,34**	**€ 59.157,47**
grondquote (over VON excl. btw)					**17,07%**	**21,86%**
per m² kavel		n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ 524,24	€ 682,59
Beleidsmatige grondprijs per woning						
Beleidsmatige grondprijs		*€ 23.000,00*	*€ 25.000,00*	*€ 25.000,00*	*€ 17.750,00*	*€ 23.000,00*
Conclusie grondprijs per woning		**€ 23.000,00**	**€ 25.000,00**	**€ 25.000,00**	**€ 39.500,00**	**€ 59.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.932.000,00**	**€ 250.000,00**	**€ 1.725.000,00**	**€ 553.000,00**	**€ 2.301.000,00**
afgerond		€ 1.932.000,00	€ 250.000,00	€ 1.725.000,00	€ 553.000,00	€ 2.301.000,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Betaalbare koop & Vrije sector

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode								
		Betaalbare koop	Vrije sector	Betaalbare koop	Vrije sector					
1. Programma		2a	2b	2c	2d	2e	2f	2g	2h	2i
Type woning		Appartement	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	Hoekwoning normaal	Hoekwoning groot	Twee-onder-een-kapwoning	Bouwkavel
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
Aantal		46	11	74	82	28	66	43	30	31
GBO (m²)		80 m²	110 m²	90 m²	115 m²	127 m²	115 m²	127 m²	155 m²	0 m²
Vormfactor		0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,77	0,78	0,75	0
BVO (m²)		107 m²	147 m²	118 m²	149 m²	163 m²	149 m²	163 m²	207 m²	
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	90 m²	100 m²	105 m²	120 m²	120 m²	235 m²	550 m²
Aantal bouwlagen		3	3	0	0	0	0	0	0	0
2. Ondrenensteramine /comparatief)										
Marktwaarde in vrije staat										
Marktwaarde VON		**€ 396.000,00**	**€ 495.000,00**	**€ 405.000,00**	**€ 477.250,00**	**€ 508.000,00**	**€ 500.250,00**	**€ 527.050,00**	**€ 674.250,00**	**€ -**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.150,00	€ 4.000,00	€ 4.350,00	€ 4.150,00	€ 4.350,00	€ 450,00
Beleidsmatige prijsgrens										
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ -	€ 420.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -		€ -						€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 396.000,00**	**€ -**	**€ 405.000,00**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.950,00	€ -	€ 4.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 327.272,73**	**€ 409.090,91**	**€ 334.710,74**	**€ 394.421,49**	**€ 419.834,71**	**€ 413.429,75**	**€ 435.578,51**	**€ 557.231,40**	**€ -**
3. Bouwkosten										
Kale bouwkosten		€ 202.666,67	€ 271.333,33	€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 248.301,28	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.900,00**	**€ 1.850,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.550,00**	**€ 1.525,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.575,00**	
Opslagen										
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 24.320,00	€ 32.560,00	€ 22.736,84	€ 27.779,22	€ 29.796,15	€ 28.675,32	€ 30.773,08	€ 39.060,00	€ -
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 13.090,91	€ 16.363,64	€ 13.388,43	€ 15.776,86	€ 16.793,39	€ 16.537,19	€ 17.423,14	€ 22.289,26	€ -
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 22.909,09	€ 28.636,36	€ 23.429,75	€ 27.609,50	€ 29.388,43	€ 28.940,08	€ 30.490,50	€ 39.006,20	€ -
3a. Financieringskosten										
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	70%	100%	100%	100%	100%	90%	70%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ 3.636,19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.145,54	€ 4.362,09	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ 2.125,22	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 718,70	€ 2.749,84	€ -
3b. Stichtingskosten										
Kale bouwkosten (totaal)		€ 202.666,67	€ 271.333,33	€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 248.301,28	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ -
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.320,00	€ 83.321,42	€ 59.555,02	€ 71.165,58	€ 75.977,97	€ 74.152,60	€ 80.550,96	€ 107.467,39	€ -
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.465,50	€ 2.418,10	€ 2.102,91	€ 2.026,50	€ 1.991,64	€ 2.096,50	€ 2.069,72	€ 2.095,00	
% opslagen van kale bouwkosten		29,76%	30,71%	31,43%	30,74%	30,60%	31,03%	31,41%	33,02%	
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 262.986,67**	**€ 354.654,75**	**€ 249.028,71**	**€ 302.659,09**	**€ 324.279,25**	**€ 313.113,64**	**€ 336.993,26**	**€ 432.967,39**	**€ -**
4. Residuele grondwaarde										
Residuele grondwaarde per woning										
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 64.286,06**	**€ 54.436,16**	**€ 85.682,04**	**€ 91.762,40**	**€ 95.555,46**	**€ 100.316,12**	**€ 98.585,25**	**€ 124.264,02**	**€ 247.500,00**
grondopzote (over VON excl. btw)		**19,64%**	**13,21%**	**25,60%**	**23,27%**	**22,76%**	**24,26%**	**22,63%**	**22,30%**	-
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	€ 952,02	€ 917,62	€ 910,05	€ 835,97	€ 821,54	€ 528,78	€ 450,00
per m² BVO		€ 602,68	€ 371,16	€ 723,54	€ 614,41	€ 586,88	€ 671,68	€ 605,48	€ 601,28	
Beleidsmatige grondprijs per woning										
Beleidsmatige grondprijs		€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ -
Conclusie grondprijs per woning		**€ 64.286,06**	**€ 54.436,16**	**€ 85.682,04**	**€ 91.762,40**	**€ 95.555,46**	**€ 100.316,12**	**€ 98.585,25**	**€ 124.264,02**	**€ 247.500,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 2.957.158,79**	**€ 598.797,75**	**€ 6.340.470,64**	**€ 7.524.516,53**	**€ 2.675.552,79**	**€ 6.620.863,64**	**€ 4.239.165,64**	**€ 3.727.920,49**	**€ 7.672.500,00**
afgerond		€ 2.957.000,00	€ 599.000,00	€ 6.340.500,00	€ 7.524.500,00	€ 2.675.500,00	€ 6.621.000,00	€ 4.239.000,00	€ 3.728.000,00	€ 7.672.500,00

CONCEPT

3 - Residuele Grondwaarde, Wonen in het bos

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode					
		Betaalbare koop	Vrije sector				
1. Programma		3a	3b	3c	3d	3e	3f
Type woning		Tussenwoning in het bos	Tussenwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	2^1-kap in het bos	Bouwkavel in het bos
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
Aantal		17	5	6	13	32	21
GBO (m²)		90 m²	115 m²	115 m²	127 m²	155 m²	175 m²
Vormfactor		0,76	0,77	0,77	0,78	0,75	0,78
BVO (m²)		118 m²	149 m²	149 m²	163 m²	207 m²	224 m²
Kaveloppervlakte (m²)		84 m²	94 m²	94 m²	94 m²	84 m²	85 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)							
Marktwaarde in vrije staat							
Marktwaarde VON (afgerond)		**€ 385.000,00**	**€ 437.000,00**	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.800,00	€ 4.132,50	€ 3.942,50	€ 3.900,00	€ 3.800,00
Beleidsmatige prijsgrens							
Prijsgrens		€ 420.000,00					
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -					
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 437.000,00**	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.800,00	€ 4.130,43	€ 3.944,88	€ 3.903,23	€ 3.800,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 361.157,02**	**€ 392.561,98**	**€ 414.049,59**	**€ 500.000,00**	**€ 549.586,78**
3. Bouwkosten							
Kale bouwkosten		€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ 342.147,44
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.600,00**	**€ 1.550,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.525,00**
Opslagen							
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 22.736,84	€ 27.779,22	€ 28.675,32	€ 30.773,08	€ 39.060,00	€ 41.057,69
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 12.727,27	€ 14.446,28	€ 15.702,48	€ 16.561,98	€ 20.000,00	€ 21.983,47
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 25.454,55	€ 28.892,56	€ 31.404,96	€ 33.123,97	€ 40.000,00	€ 43.966,94
3a. Financieringskosten							
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	70%	70%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ 3.202,36	€ 3.436,63	€ 4.362,09	€ 4.585,19
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ 2.076,53	€ 2.204,66	€ 2.714,35	€ 2.932,13
3b. Stichtingskosten							
Kale bouwkosten (totaal)		€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ 342.147,44
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.918,66	€ 71.118,06	€ 81.061,65	€ 86.100,32	€ 106.136,44	€ 114.525,42
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.114,42	€ 2.026,18	€ 2.142,76	€ 2.103,81	€ 2.088,56	€ 2.035,46
% opslagen van kale bouwkosten		32,15%	30,72%	33,92%	33,57%	32,61%	33,47%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 250.392,34**	**€ 302.611,57**	**€ 320.022,69**	**€ 342.542,63**	**€ 431.636,44**	**€ 456.672,86**
4. Residuele grondwaarde							
Residuele grondwaarde per woning							
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 67.789,47**	**€ 58.545,45**	**€ 72.539,29**	**€ 71.506,96**	**€ 68.363,56**	**€ 92.913,92**
grondquote (over VON excl. btw)		**21,31%**	**16,21%**	**18,48%**	**17,27%**	**13,67%**	**16,91%**
per m² kavel		€ 807,02	€ 622,82	€ 771,69	€ 760,71	€ 813,85	€ 1.093,10
per m² BVO		€ 572,44	€ 392,00	€ 485,70	€ 439,18	€ 330,79	€ 414,13
Conclusie grondprijs per woning (afgerond)		**€ 68.000,00**	**€ 59.000,00**	**€ 73.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 68.000,00**	**€ 93.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.156.000,00**	**€ 295.000,00**	**€ 438.000,00**	**€ 936.000,00**	**€ 2.176.000,00**	**€ 1.953.000,00**
afgerond		€ 1.156.000,00	€ 295.000,00	€ 438.000,00	€ 936.000,00	€ 2.176.000,00	€ 1.953.000,00

CONCEPT

4 - Residuele Grondwaarde, Veld 26

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode Vrije sector	
1. Programma		4a	4b
Type woning		Tussenwoning veld 26	Hoekwoning veld 26
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)
Aantal		20	6
GBO (m²)		90 m²	115 m²
Vormfactor		0,76	0,77
BVO (m²)		118 m²	149 m²
Kaveloppervlakte (m²)		75 m²	120 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.950,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.947,83
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 375.206,61**
3. Bouwkosten			
Kale bouwkosten		€ 189.473,68	€ 238.961,04
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.600,00**	**€ 1.600,00**
Opslagen			
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 22.736,84	€ 28.675,32
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 12.727,27	€ 15.008,26
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 25.454,55	€ 30.016,53
3a. Financieringskosten			
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ 3.202,36
Rente over opslagen		€ -	€ 2.019,46
3b. Stichtingskosten			
Kale bouwkosten (totaal)		€ 189.473,68	€ 238.961,04
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.918,66	€ 78.921,94
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.114,42	€ 2.128,43
% opslagen van kale bouwkosten		32,15%	33,03%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 250.392,34**	**€ 317.882,98**
4. Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde per woning			
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 67.789,47**	**€ 57.323,63**
grondquote (over VON excl. btw)		**21,31%**	**15,28%**
per m² kavel		€ 903,86	€ 477,70
per m² BVO		€ 572,44	€ 383,82
Beleidsmatige grondprijs per woning			
Beleidsmatige grondprijs		*€ 25.000,00*	*€ 25.000,00*
Conclusie grondprijs per woning		**€ 67.789,47**	**€ 57.323,63**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.355.789,47**	**€ 343.941,78**
afgerond		€ 1.356.000,00	€ 344.000,00

CONCEPT

BIJLAGE 3

CONCEPT



22 mei 2026

Amsteleind Zuid

ter voorbereiding expertsessie 1 juni 2026

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ontwikkelvisie Amsteleind (Zuid)



Proefverkaveling gemeente Oss - 2025



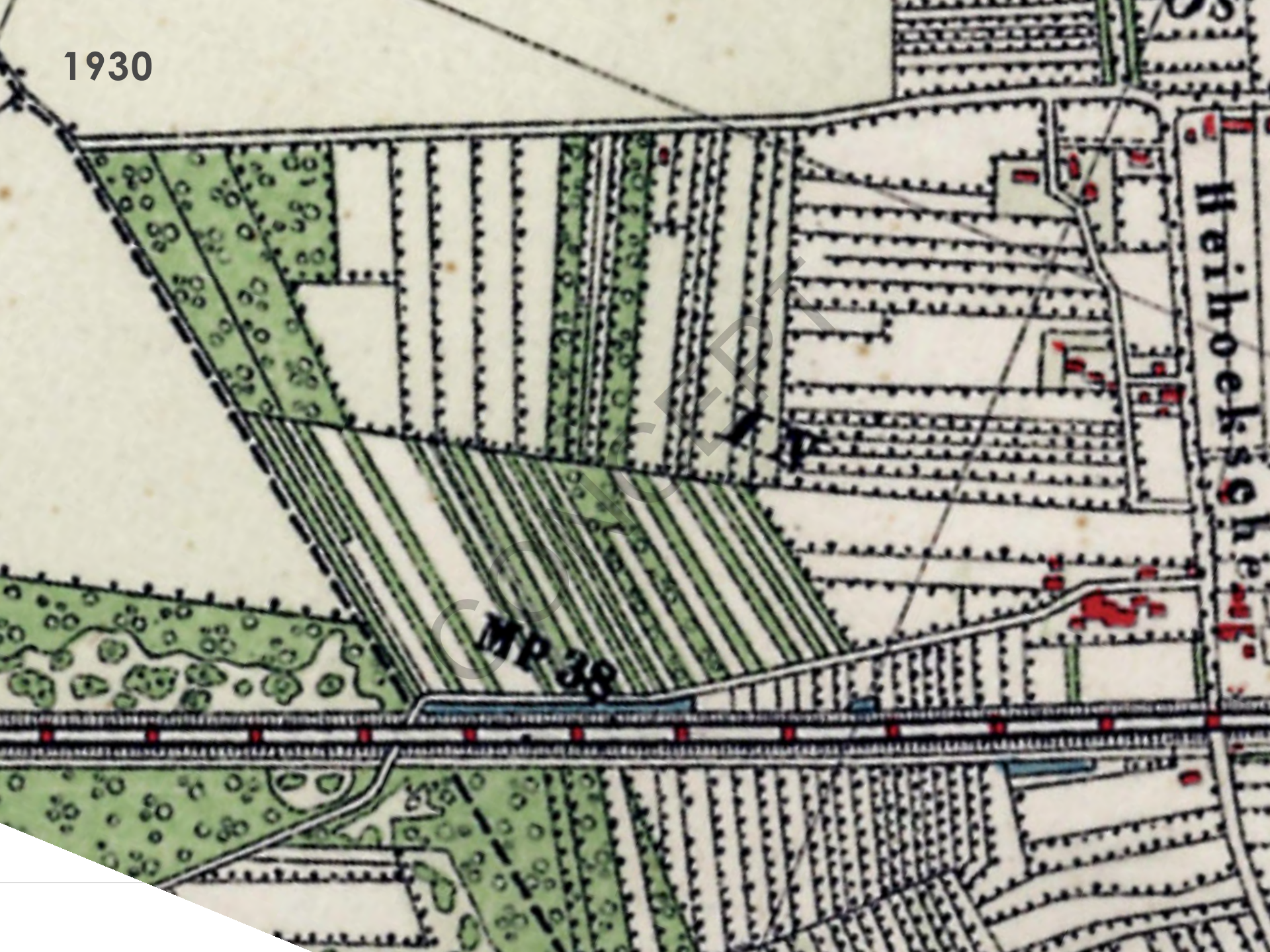
CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

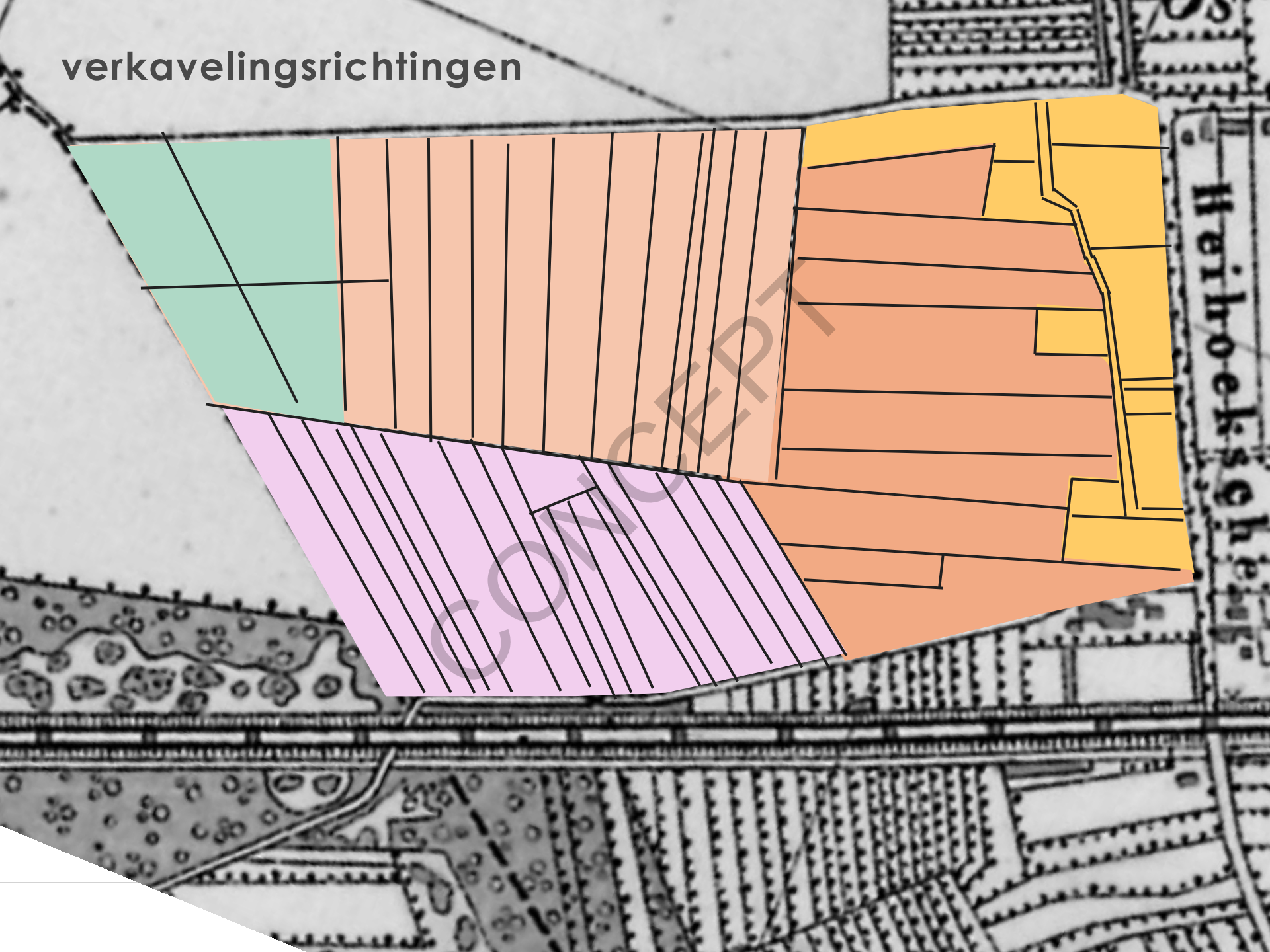


1

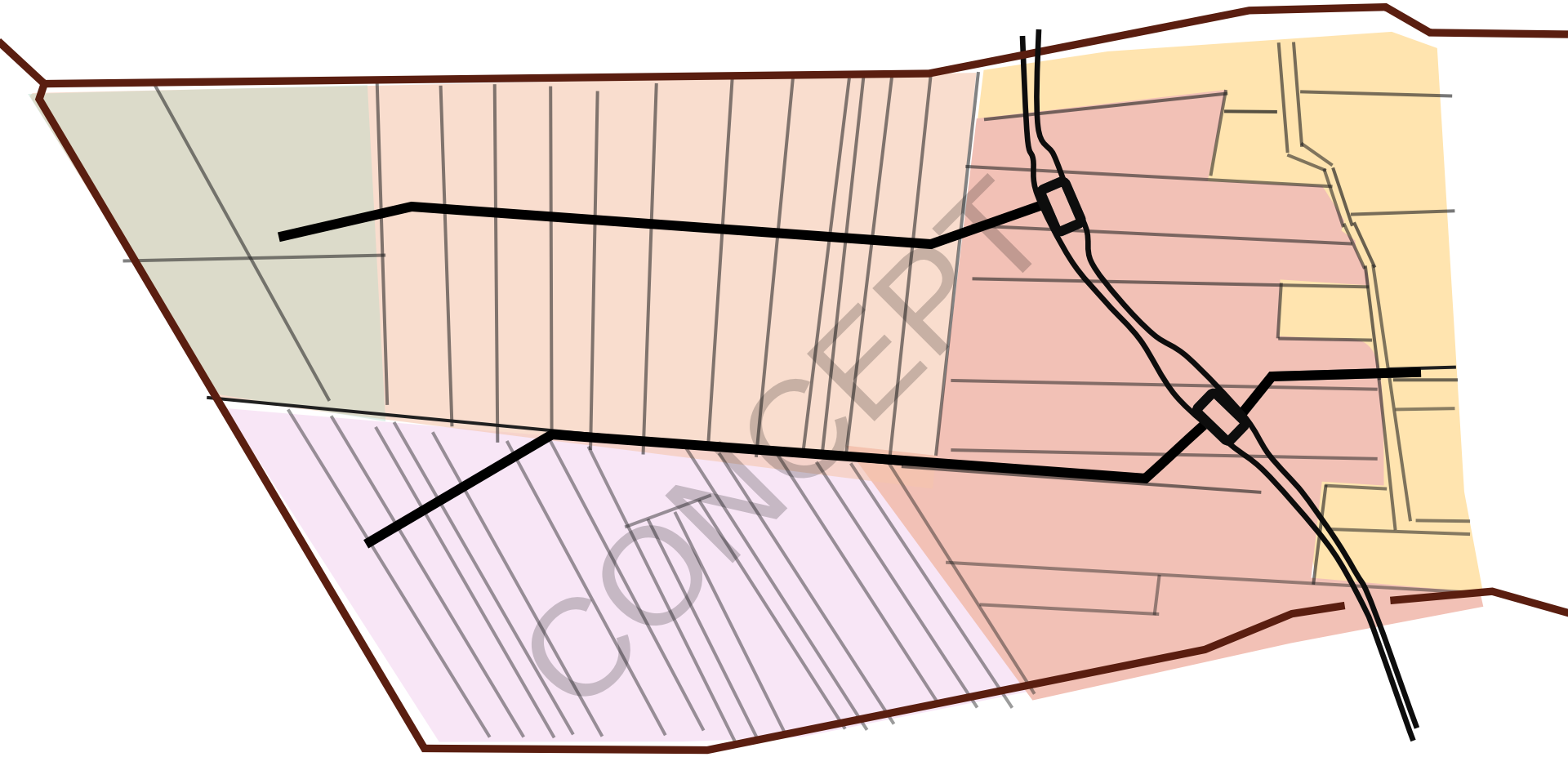
planstructuur


1930
MP 38
Heiboekse

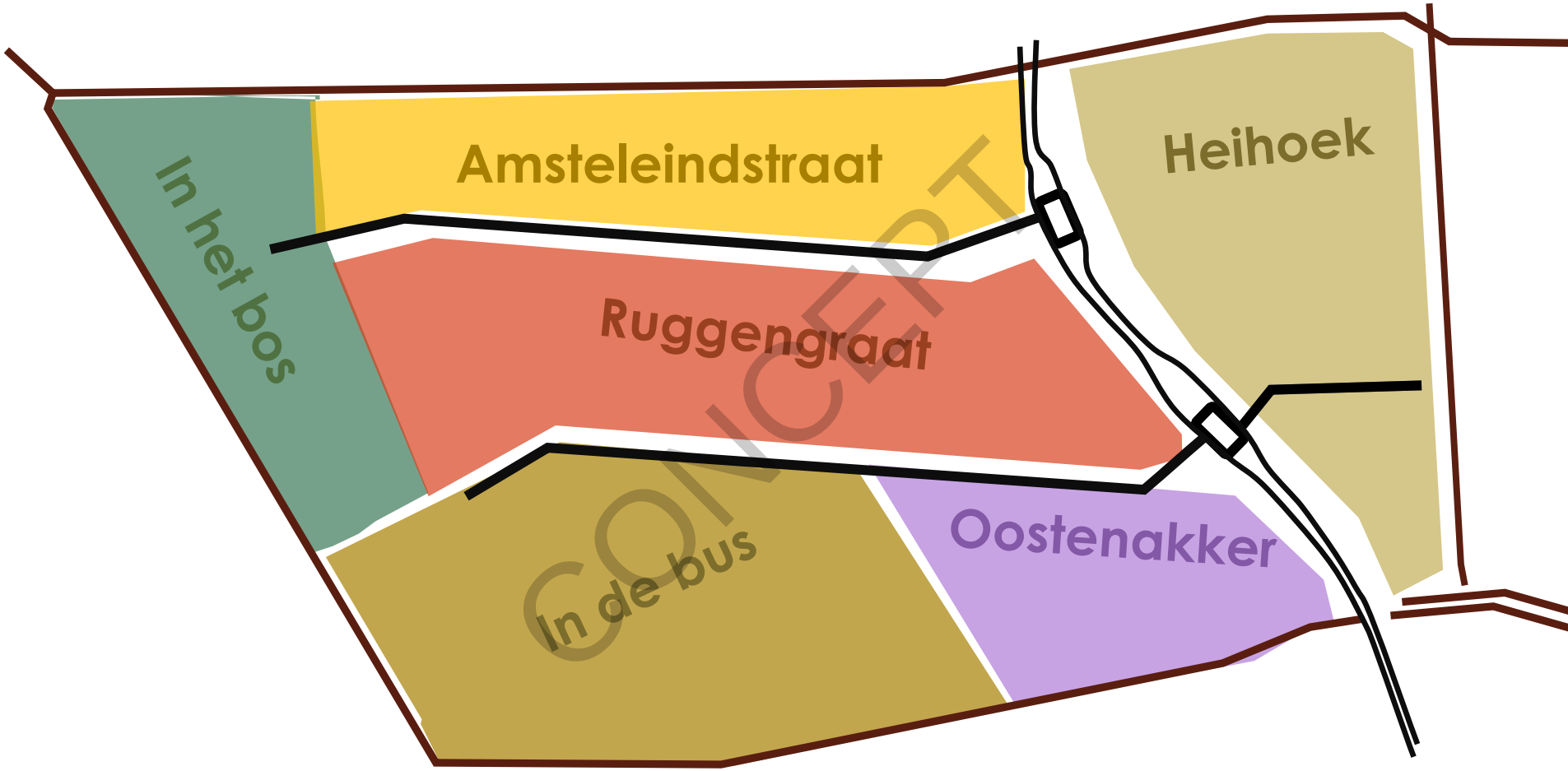
verkavelingsrichtingen



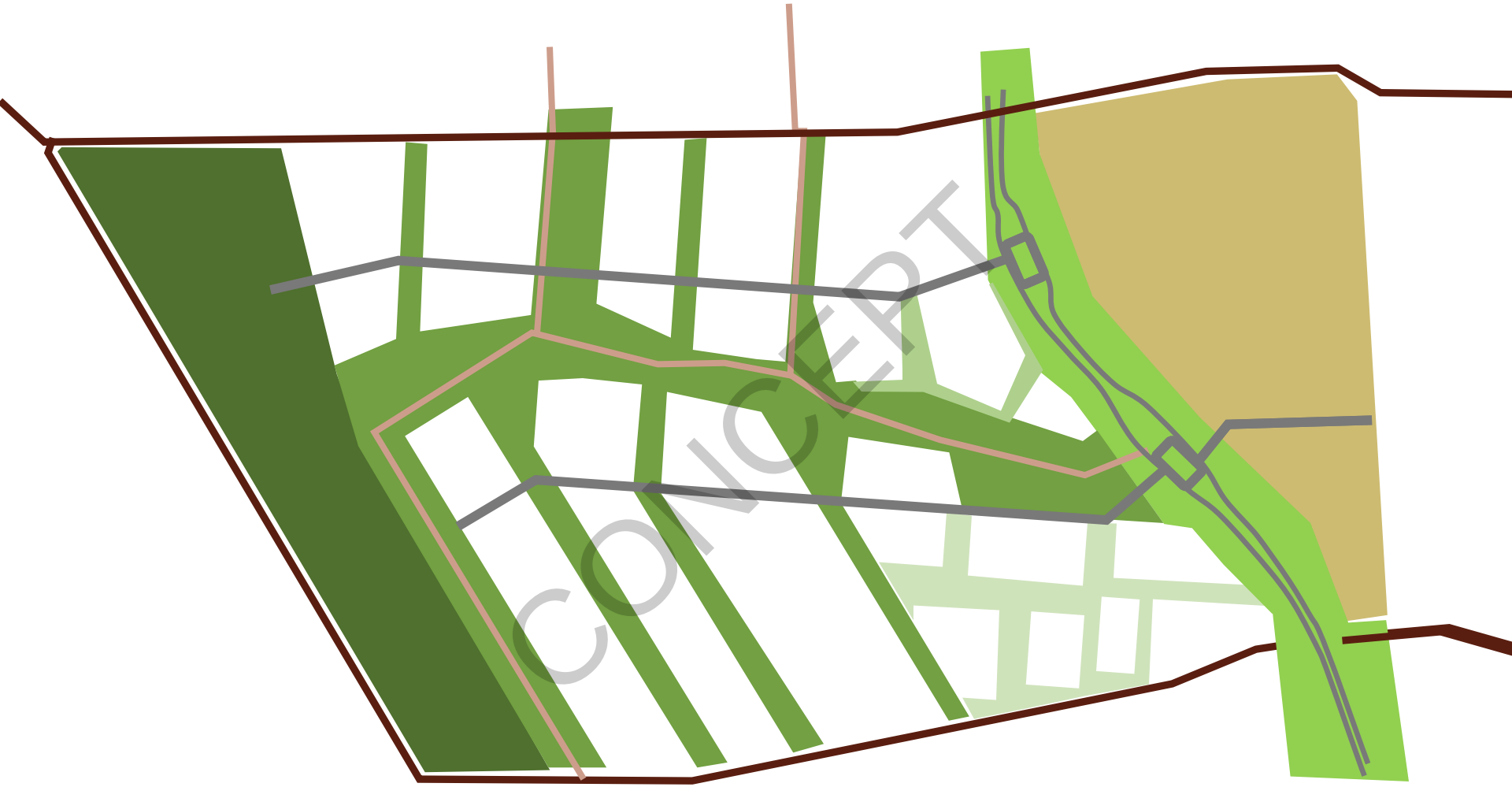
Verkavelingsrichtingen + ontsluitingsstructuur



Zes buurten

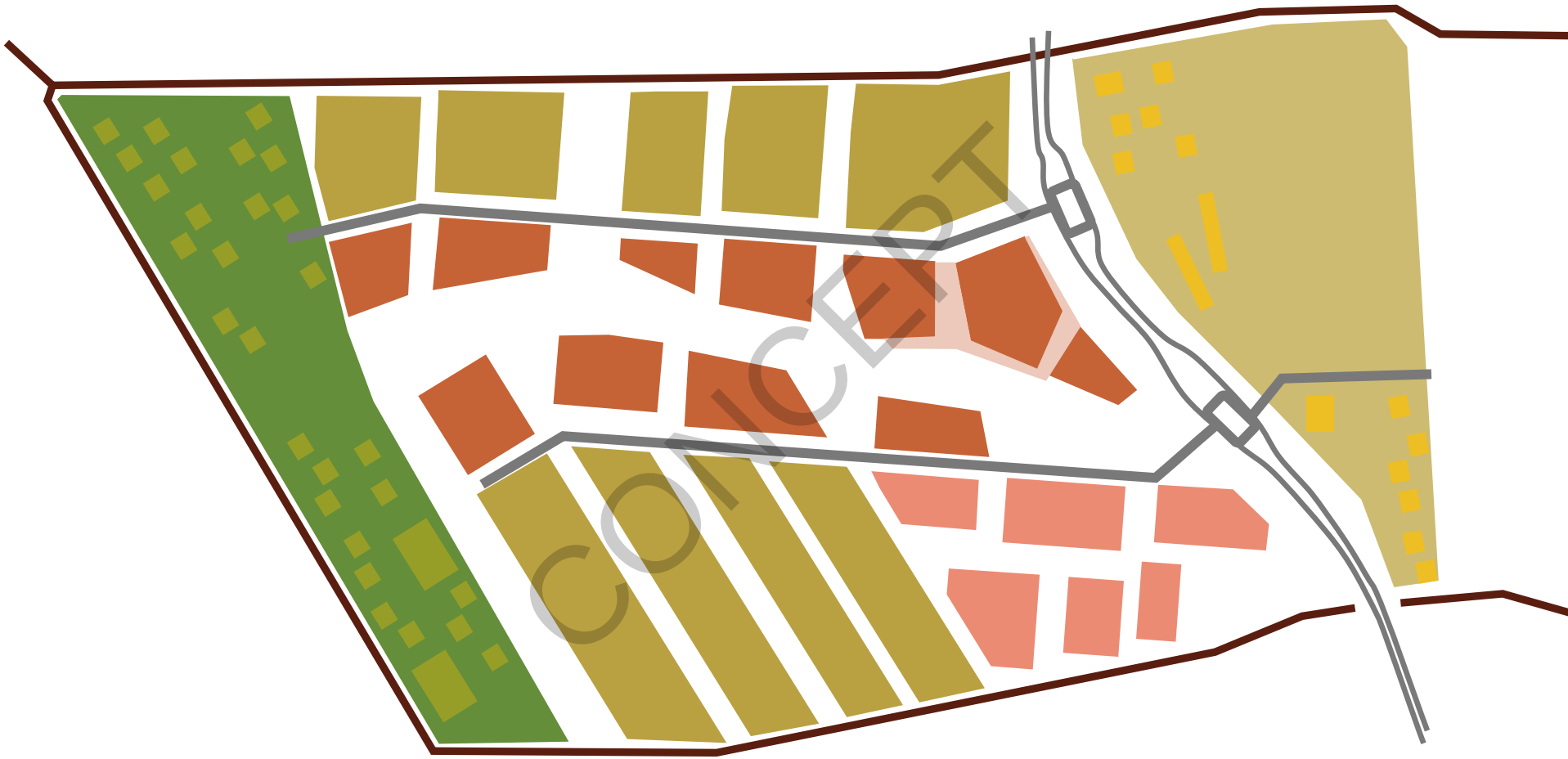

In het bos
Amsteleindstraat
Heihoek
Ruggengraat
In de bus
Oostenakker
CONCEPT

Groenstructuur



- Houtwallen bepalen structuur en haken aan op omgeving
- Centraal park uit het midden 'geërodeerd'
- Bos en Parkway met eigen 'kleur'

Bebouwingsstructuur



- Ruggengraat vormt 'koppen' op omgeving
- Gerende ruimtes houden park breed
- Centraliteit en dichtheid nabij station

Verkavelingsbeeld stavaza 12 mei 2026



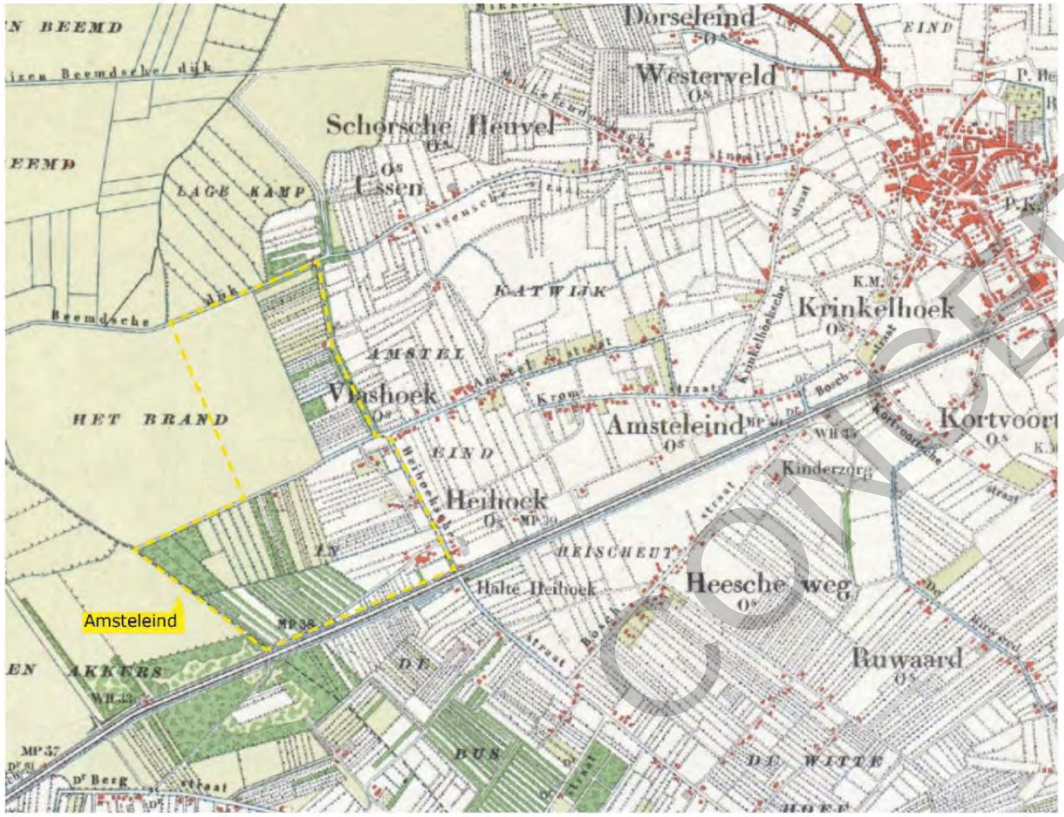
wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Landschapstructuur



CONCEPT

Van een agrarisch naar een eetbaar landschap



Situatie omstreeks 1925: Amsteleind aan de rand van het akkergebied rondom Oss dat dan nog voornamelijk bestaat uit een 'spinnenweb' van bebouwingslinten

'In de Bus'

De gronden tussen de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat zijn al van oudsher in (agrarisch) gebruik, aan de westzijde begrensd door de Beekschehoevestraat. Dit gebied - bestaande uit veel smalle, langgerekte percelen - vormde onderdeel van het gebied 'In de bus'. 'Bus' komt van 'bos'. Deze percelen zullen 'oudtijds met geboomte of kreupelhout begroeid zijn geweest of in de nabijheid van dergelijke percelen gelegen zijn geweest'. Vooral in het westelijk deel van dit gebied tussen Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat is op de historische kaarten veel van dit 'geboomte en kreupelhout' te zien.



CONCEPT

Ruimte voor successie



CEPT



1ste jaar

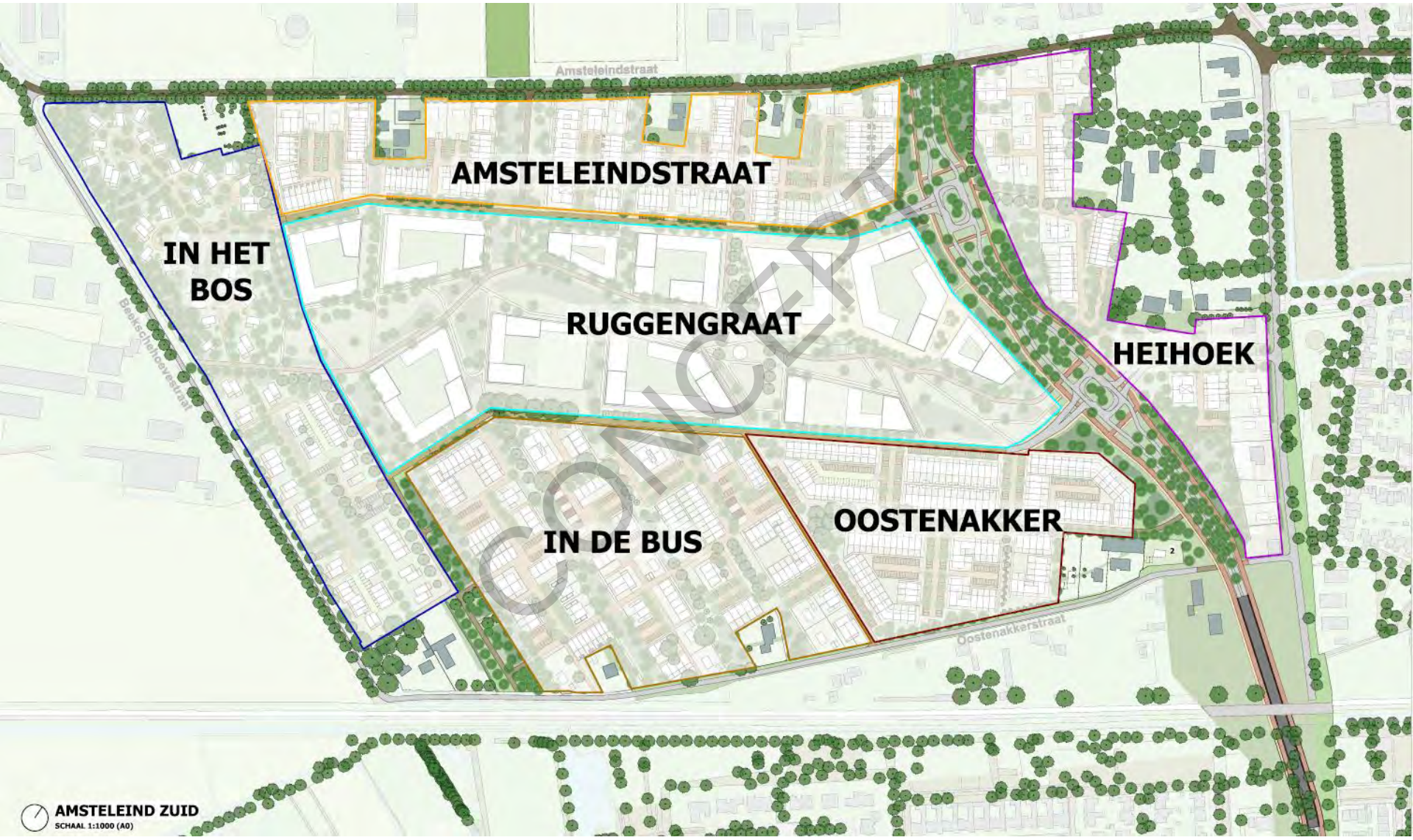


5de jaar



13 jaar

Woonmilieus



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Isometrie

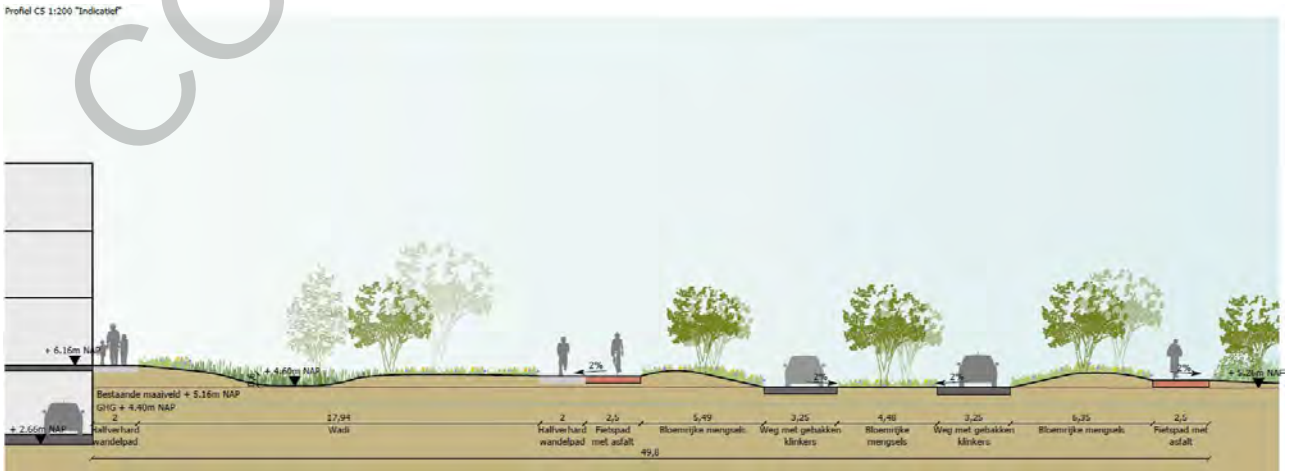
- 1800 woningen
- Differentiatie in dichtheid
- Nabijheid station Oss-West
- Wijkgedachte 2.0



Parkway







CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Heihoek

Groen karakter, erfontsluiting met parkeerkoffers








CONCEPT

Amsteleindstraat

Landschapsstructuur met wadi's, parkeren op achtererf, mix van woningen













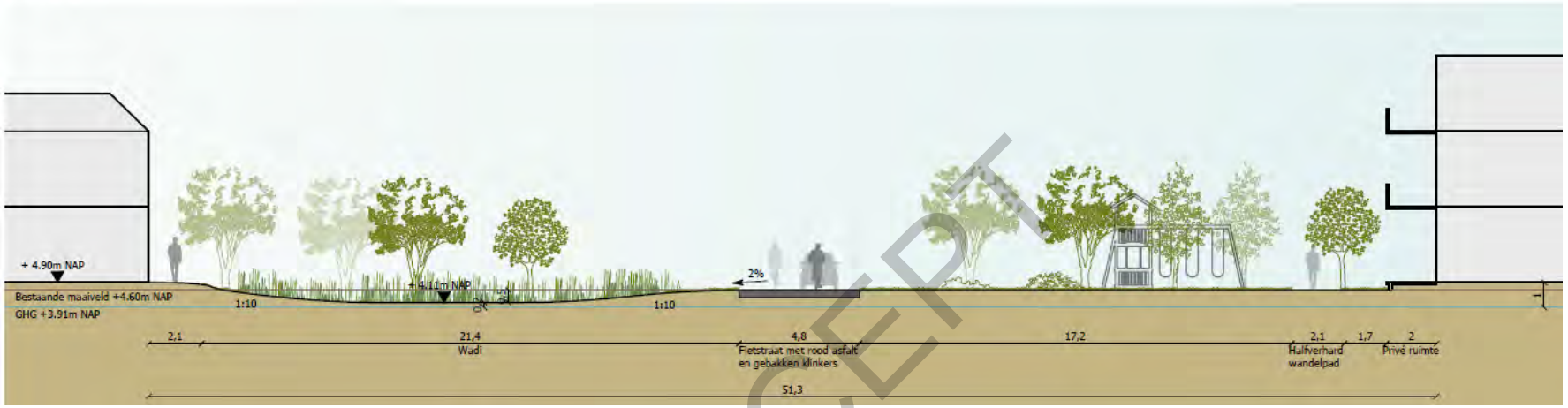
CONCEPT

Amsteleindstraat

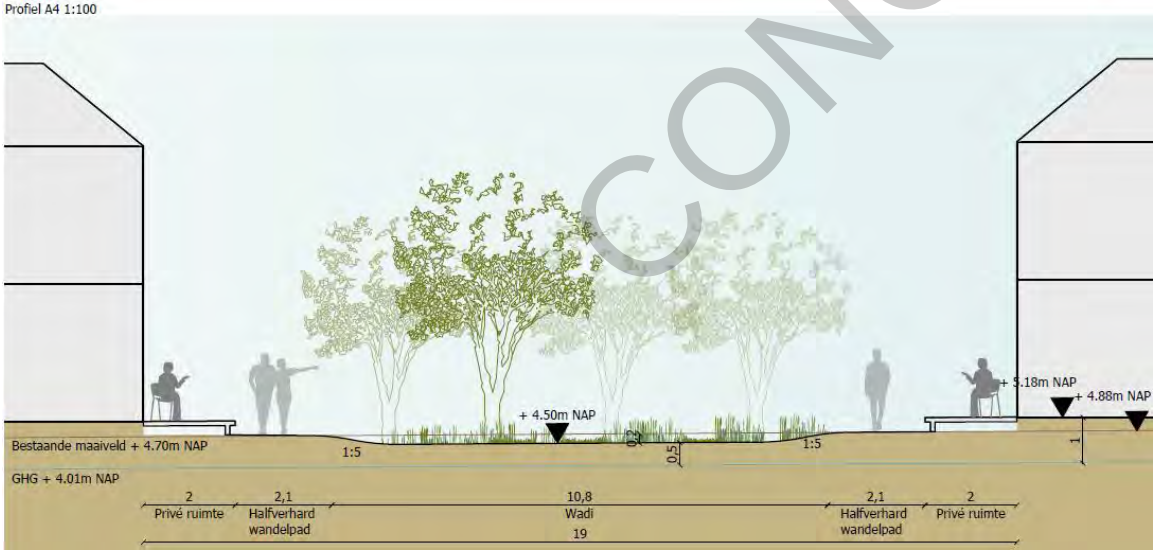


Amsteleindstraat

Profiel A3 1:200



Profiel A4 1:100





CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

In het Bos

Woonmilieus



Samen rondom een open plek in het bos











COMCEPT

In het Bos



CONCEPT

In de bus

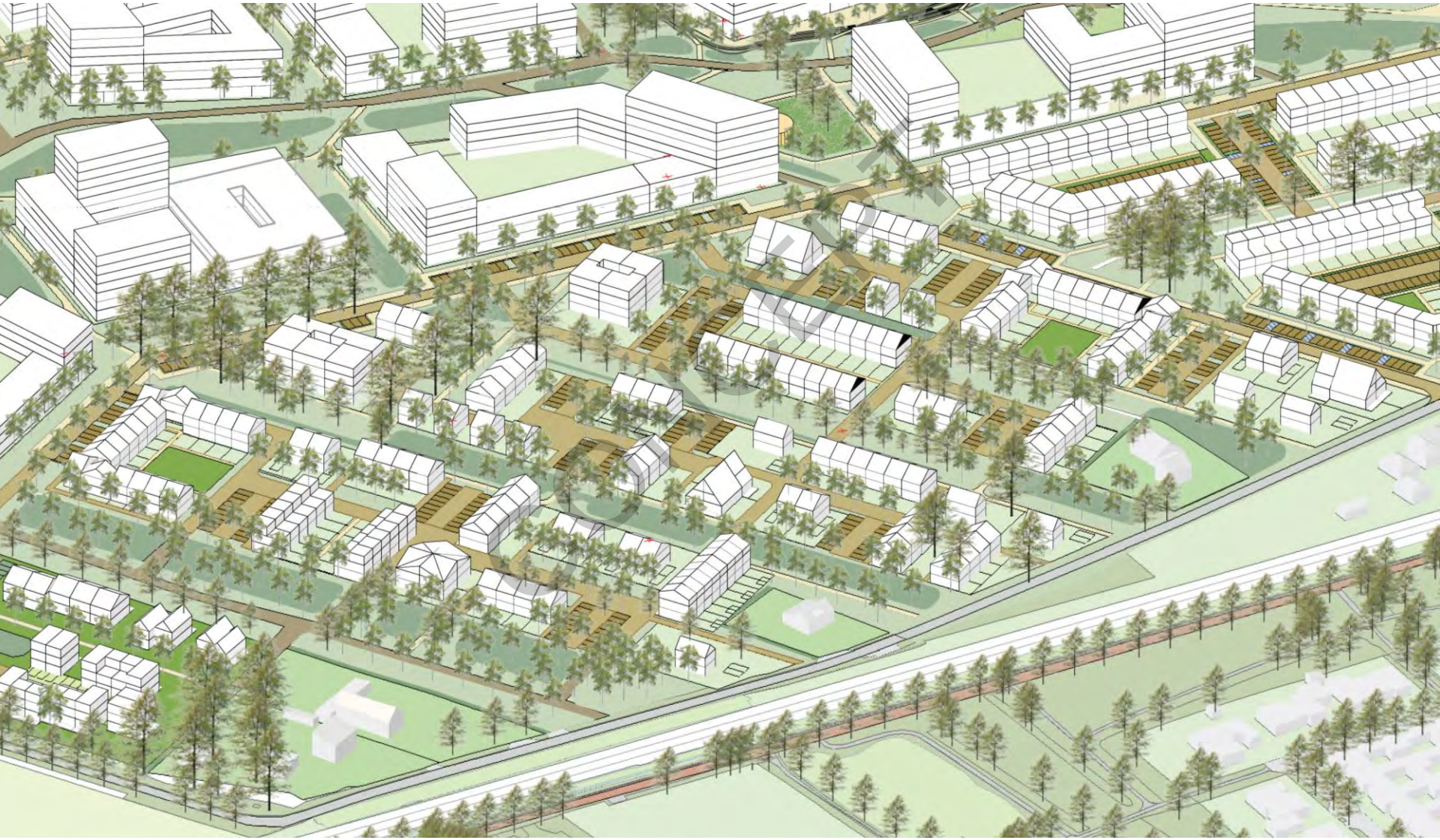






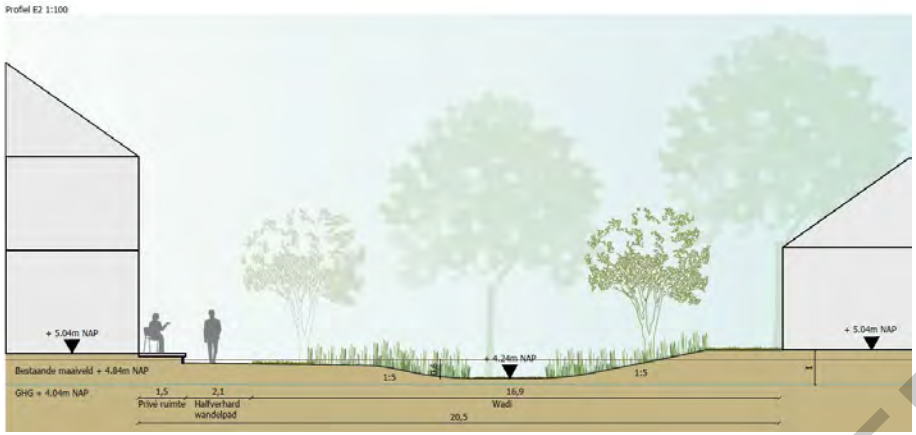
CONCEPT

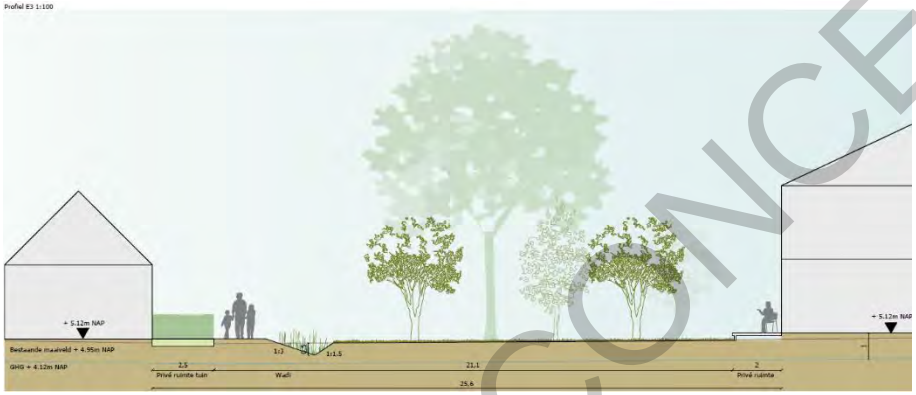
In de Bus

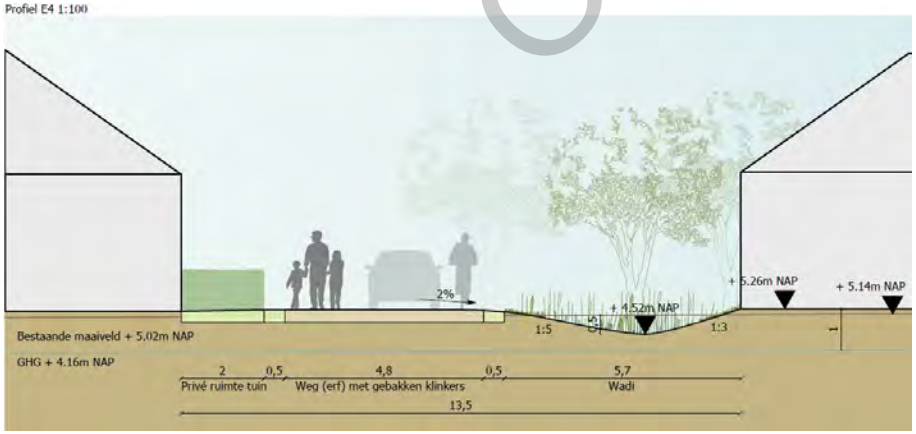


CONCEPT

In de Bus













CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker

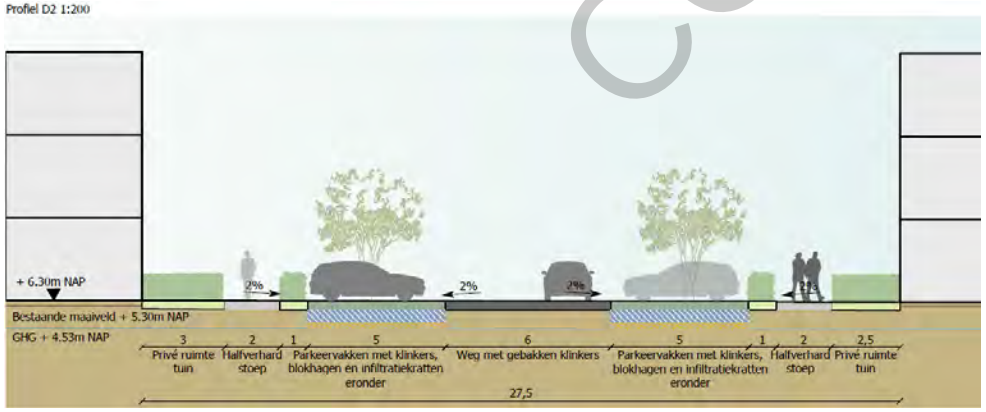




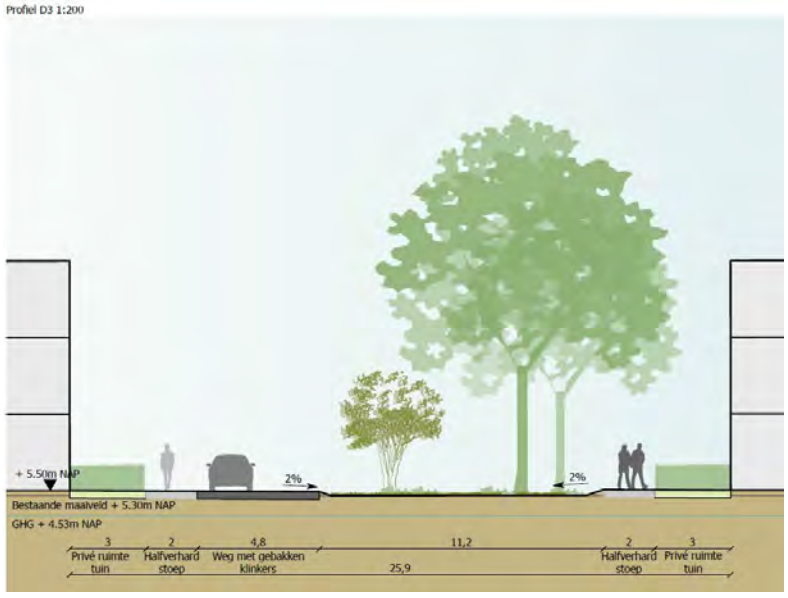




Profiel D2 1:200



Profiel D3 1:200



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Principes Algemeen Bouwblokken:

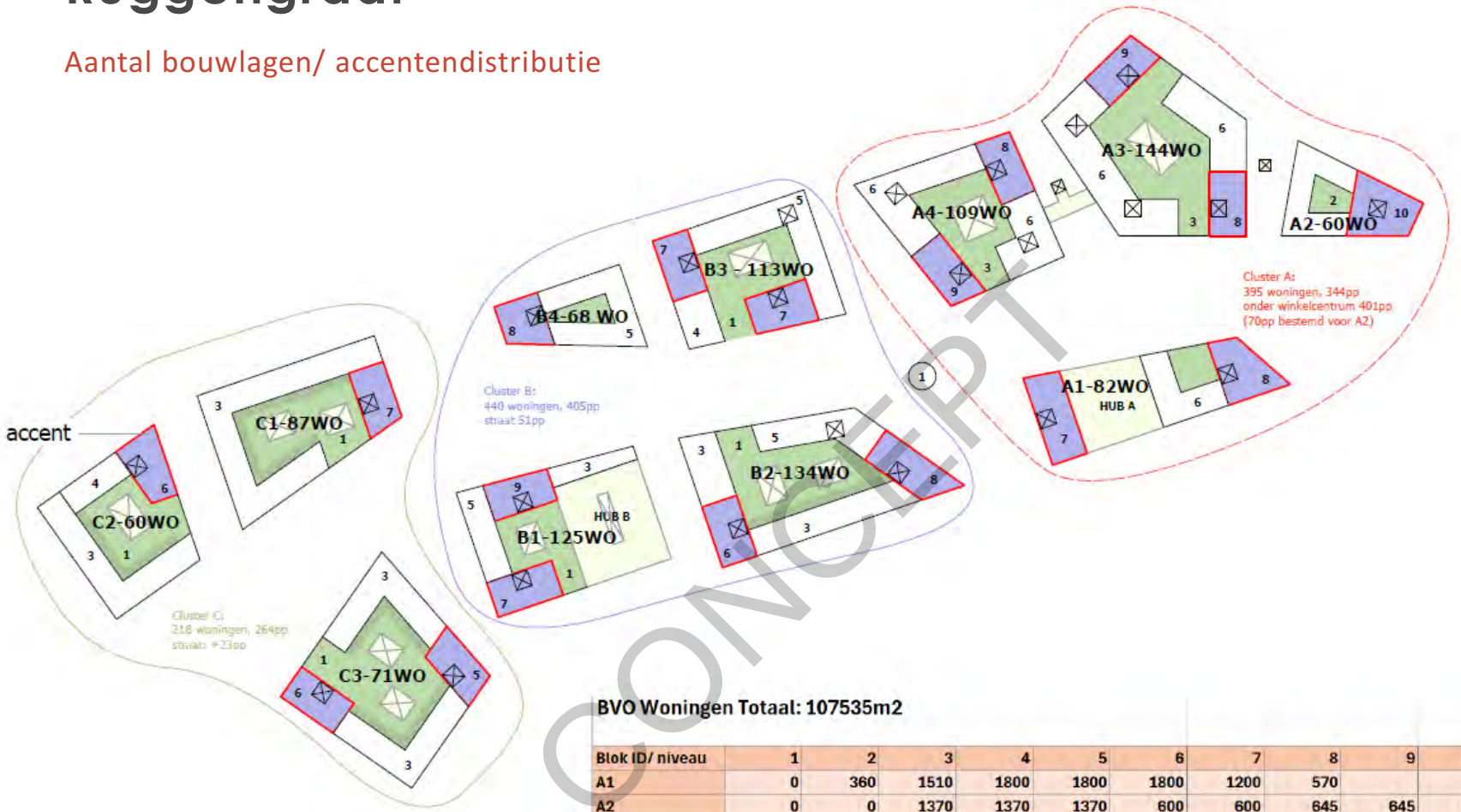
- Alle bouwblokken zijn gesloten blokken met een opening richting het park.
- Parkeervoorzieningen bevinden zich binnen de bouwblokken.
- Levendige plint met woningen en openbare programmafuncties.
- Groene binnenhoven met vides voor de parkeerventilatie.
- Bebouwingsdichtheid loopt af van het winkelcentrum naar het bos.
- Ieder bouwblok wordt geaccentueerd door hoogteaccenten.
- Woontorens zijn geschakeerd om vrij uitzicht en zontoetreding te waarborgen.



CONCEPT

Ruggengraat

Aantal bouwlagen/ accentendistributie



CONCEPT

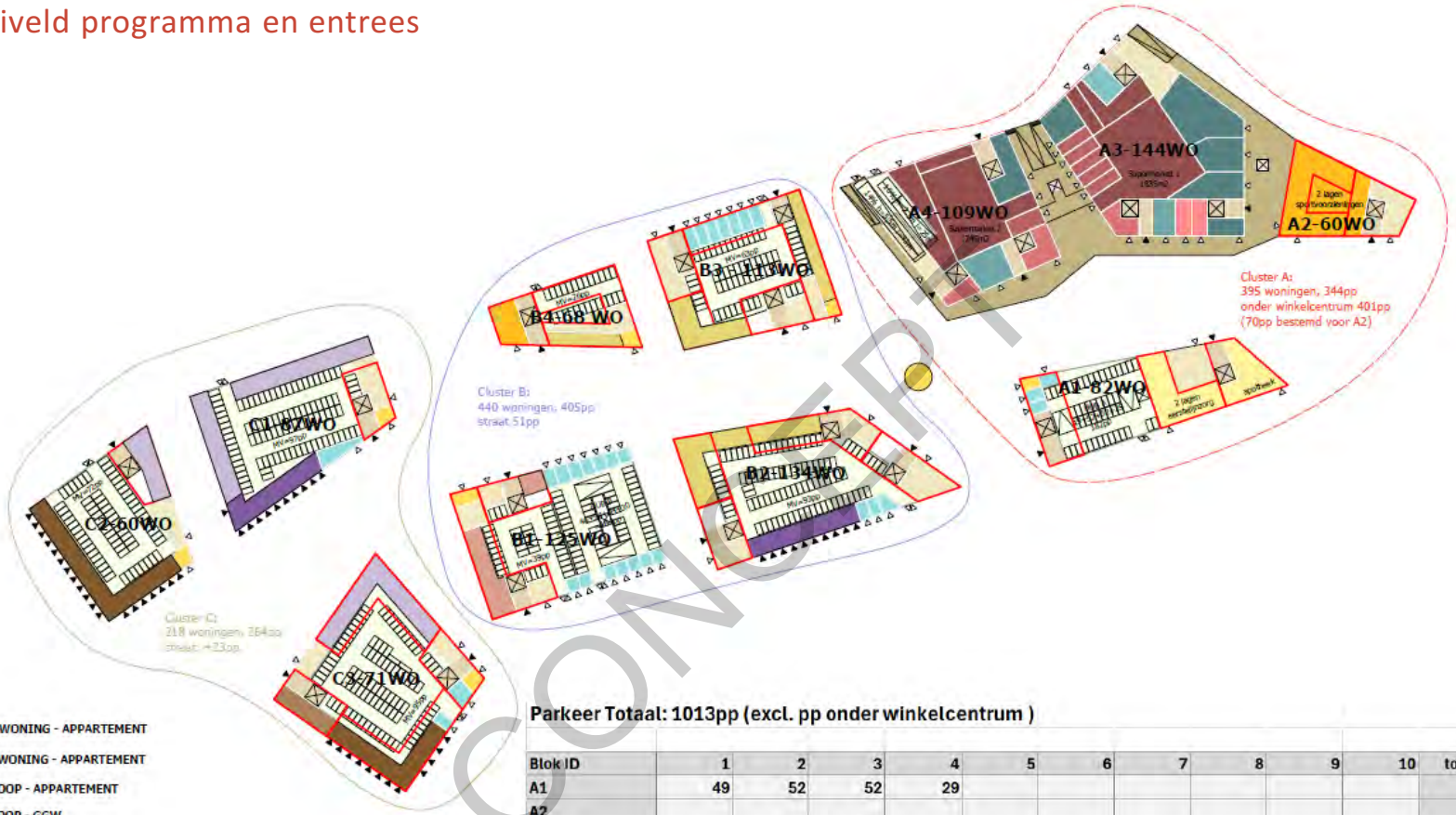
BVO Woningen Totaal: 107535m2

Blok ID/ niveau	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok
A1	0	360	1510	1800	1800	1800	1200	570			9040
A2	0	0	1370	1370	1370	600	600	645	645	645	7245
A3	0	0	2280	3160	3160	3160	915	915	470		14060
A4	0	0	1570	2650	2650	2650	940	940	480		11880
B1	460	1705	1705	1420	1420	930	930	450	450		9470
B2	1140	3120	3120	1770	1770	1030	580	580			13110
B3	685	2490	2490	2490	2120	940	940				12155
B4	195	1355	1355	1355	1355	410	410	410			6845
C1	1300	2410	2410	445	445	445	445				7900
C2	1010	1975	1975	840	480	480					6760
C3	1390	2705	2705	910	910	450					9070
sutotaal per niveau	6180	16120	22490	18210	17480	12895	6960	4510	2045	645	107535

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Maaiveld programma en entrees



- SOCIALE HUURWONING - APPARTEMENT
- MIDDEN HUURWONING - APPARTEMENT
- BETAALBARE KOOP - APPARTEMENT
- BETAALBARE KOOP - GGW
- VRIJE SECTOR - APPARTEMENT
- VRIJE SECTOR - GGW
- WONINGEN - GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE
- WONINGEN - FIETSENSTALLING
- WONINGEN - PARKEER
- SPORT 2830m2
- EERSTELIJNZORG 2400m2
- ONTMOETEN EN WELZIJN 505m2
- KLEINE BEDRIJVEN EN KANTOREN 1530m2

Parkeer Totaal: 1013pp (excl. pp onder winkelcentrum)

Blok ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok	
A1	49	52	52	29							182	
A2											0	
A3			103								103	Cluster A
A4			59								59	344
B1	85	54	54	30							223	
B2	93										93	
B3	63										63	Cluster B
B4	26										26	405
C1	97										97	
C2	72										72	Cluster C
C3	95										95	264
sutotaal per niveau	580	106	268	59							**1013**	

CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Landschap









Shared space fiets en voetgangers



Schaduw op langzaamverkeer routes *(Olympic Parc Stratford, Vogt Landschafsarchitecten).*





speelbeek

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Woonmilieus











CONCEPT

Ruggengraat

Massa – richting noord



Ruggengraat

Parkeerhubs geïntegreerd in bouwblokken









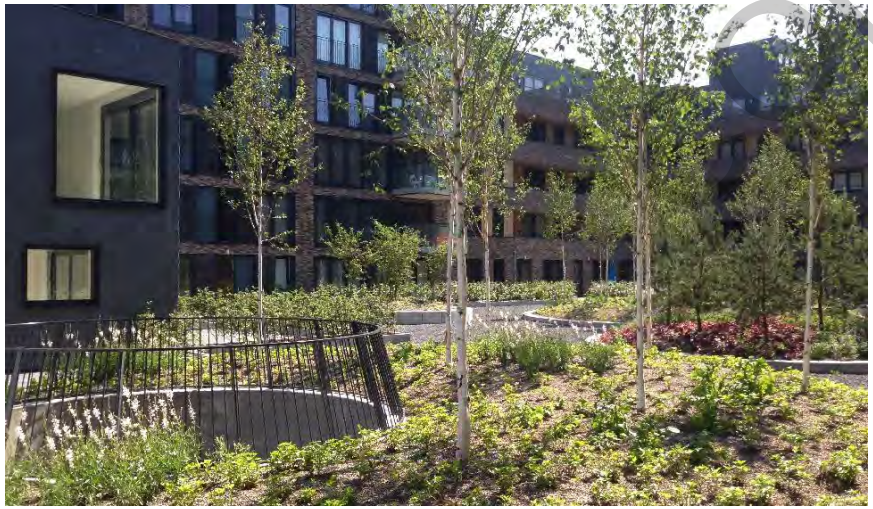
CONCEPT

Ruggengraat

Parkeerdek referenties









CONCEPT

Ruggengraat centrum





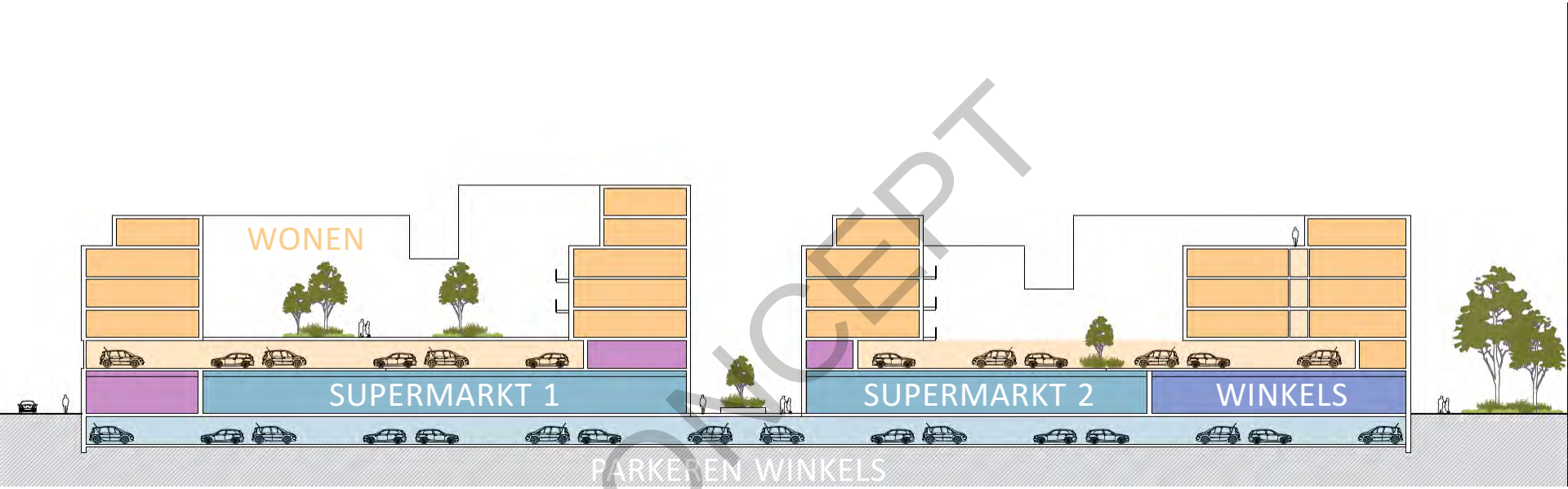




CONCEPT

Ruggengraat

Parkeerprincipe centrum



CONCEPT

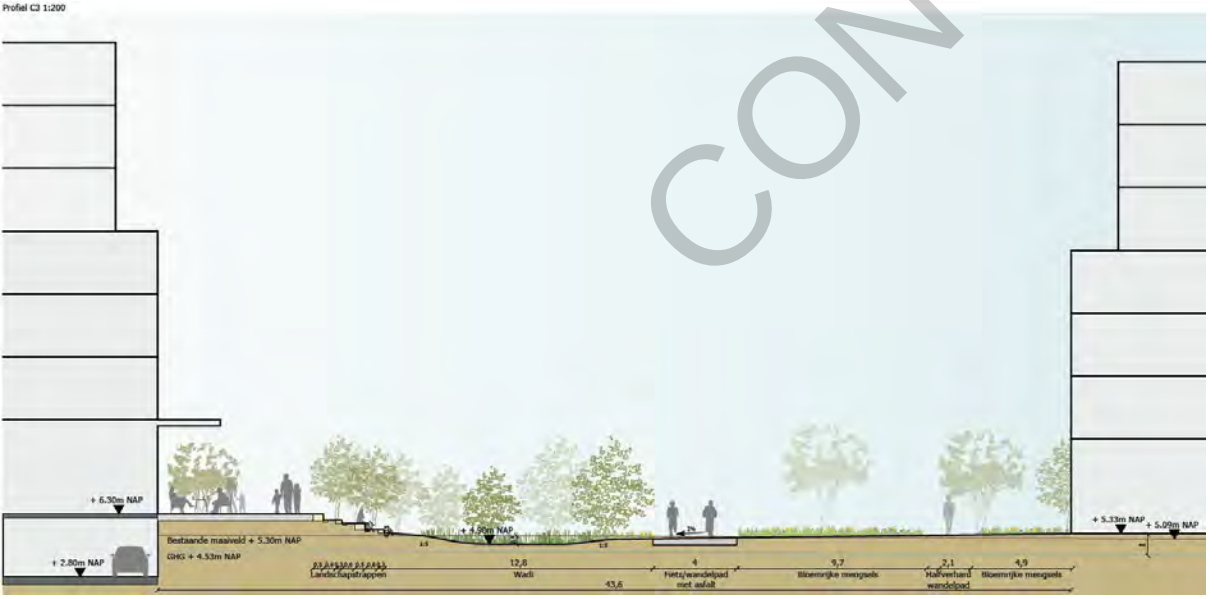
Ruggengraat

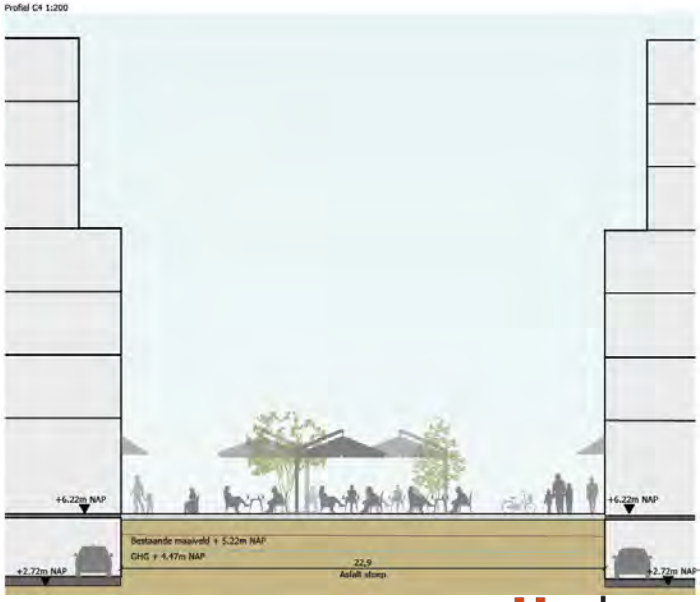










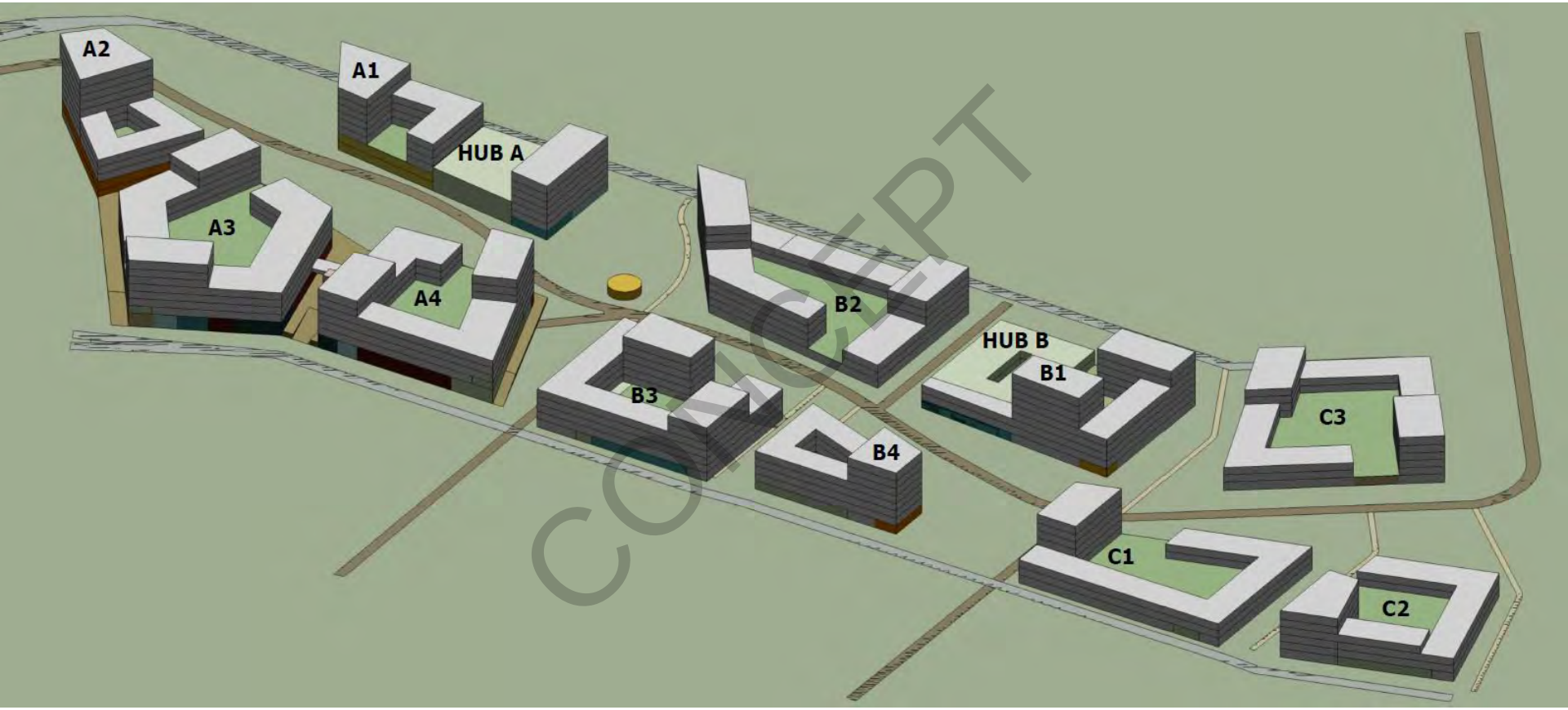


CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa – richting zuid



CONCEPT

Ruggengraat

Massa - ooghoogte



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa - ooghoogte





CONCEPT

Ruggengraat

Massa - ooghoogte





CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa - ooghoogte



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap


ZOEKGEBIED SCHOLEN
Amsteleindstraat
Beekschehoevestraat
Oostenakkerstraat
AMSTELEIND ZUID (2026.05.08)
SCHAAL 1:1000 (A0)



AMSTELEIND ZUID (2026.05.07)
SCHAAL 1:1000 (A0)

wurck
architectuur stedenbouw landschap

Woningen per woonmilieu

Code	Huur /Koop	Omschrijving	Type woning	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Aantal woningen (gewenst)	BOS		AMSTELEINDSTRAAT					HEIHOEK			OOSTENAKKER					IN DE BUS				RUGGENGRAAT			BUITEN RUGGENGRAAT TOTAAL	RUGGEN GRAAT TOTAAL	PLAN TOTAAL	GROND GEBONDEN	APPARTEMENT
								A	B	A	B	C	D	E	A	B	C	A	B	C	D	E	A	B	C	D	A	B	C					
1	Huur	Sociale huurwoning	Appartement	74 m²	100	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	207	0	0	326	326		
2	Huur	Sociale huurwoning	Grondgebonden	110m²	141	100m²		0	0	0	8	9	0	38	0	10	0	0	0	34	0	24	6	0	16	10	0	0	0	155	0	155		
		Sociale huurwoningen	27%				486	0	0	0	8	9	0	38	0	10	0	0	0	34	0	24	6	0	16	10	119	207	0	155	326	481	155	326
3	Huur	Middenhuurwoning	2-kamer appartement	50 m²	68	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	14	62	76		
3	Huur	Middenhuurwoning	3-kamer appartement	65 m²	87	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0	0	0	0	0	0	13	10	0	0	63	0	39	63	102		
4	Huur	Middenhuurwoning	Tussenwoning (klein)	53 m²	75	80 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Huur	Middenhuurwoning	Tussenwoning (normaal)	90 m²	118	110 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Middeldure huurwoningen	10%				180	0	0	0	0	0	0	15	0	0	15	0	0	0	0	0	0	13	10	0	0	125	0	53	125	178	0	178
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	2-kamer appartement	50 m²	68	n.v.t.		0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	20	10	11	70	81		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (klein1)	53 m²	75	80 m²		0	0	8	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	10	10	31	41		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (klein2)	65 m²	87	90 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	5	12	11	0	0	4	0	0	0	0	56	0	56		
		Betaalbare koopwoningen (Goedkope)	10%				180	0	0	8	0	13	0	0	0	0	0	24	0	5	12	11	0	0	4	0	40	41	20	77	101	178		
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	3-kamer appartement (1)	65 m²	89	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	25	58	0	154	154		
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	3-kamer appartement (2)	80 m²	107	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	5	61	0	132	132		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (midden)	90 m²	118	110 m²		17	0	13	0	2	7	0	0	0	6	3	0	0	0	10	2	12	0	0	0	0	10	72	10	82		
		Betaalbare koopwoningen (Middeldure)	20%				360	17	0	13	0	2	7	0	0	0	6	3	0	0	0	10	2	12	0	0	0	137	30	129	72	296	368		
		Betaalbare koopwoningen	30%				540	17	0	21	0	15	7	0	0	0	6	3	24	0	5	22	13	12	0	4	0	177	71	149	149	397	546	179	367
7	Koop	Vrije sector	4-kamer appartement	110 m²	141	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	16	19	0	87	87		
7	Koop	Vrije sector	4-kamer appartement (incl. parkeren)	110 m²	141	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	21	19	11	87	98		
8	Koop	Vrije sector	Tussenwoning (normaal)	115 m²	149	125 m²		0	0	5	7	0	13	4	0	0	0	11	24	0	3	0	7	14	4	0	0	0	28	92	28	120		
8	Koop	Vrije sector	Tussenwoning (groot)	127 m²	163	150 m²		5	0	0	0	4	0	0	0	0	0	3	4	6	0	0	12	0	0	12	0	0	0	46	0	46		
9	Koop	Vrije sector	Hoekwoning (normaal)	115 m²	149	150 m²		0	0	4	4	2	8	2	0	0	0	0	0	0	9	2	6	14	4	0	0	0	3	55	3	58		
9	Koop	Vrije sector	Hoekwoning (groot)	127 m²	163	175 m²		19	0	3	3	5	4	3	0	2	2	0	0	4	0	0	10	3	0	12	0	0	0	70	0	70		
10	Koop	Vrije sector	2-onder-1-kap woning		207	250 m²		16	14	0	2	0	2	2	6	2	0	0	0	0	0	0	6	6	0	4	0	0	0	60	0	60		
11	Koop	Vrije sector	Vrijstaand			500 m²		1	22	2	2	1	1	2	10	0	5	0	0	0	0	0	1	3	0	2	0	0	0	52	0	52		
		Vrije sector	33%				594	41	36	14	18	12	28	13	27	4	7	14	28	10	12	2	42	40	8	30	99	37	69	386	205	591	406	185
						TOTAAL	1800	58	36	35	26	36	35	66	27	20	25	38	28	49	34	39	60	53	38	40	395	440	218	743	1053	1796	740	1056

CONCEPT

Grondgebruikskaart



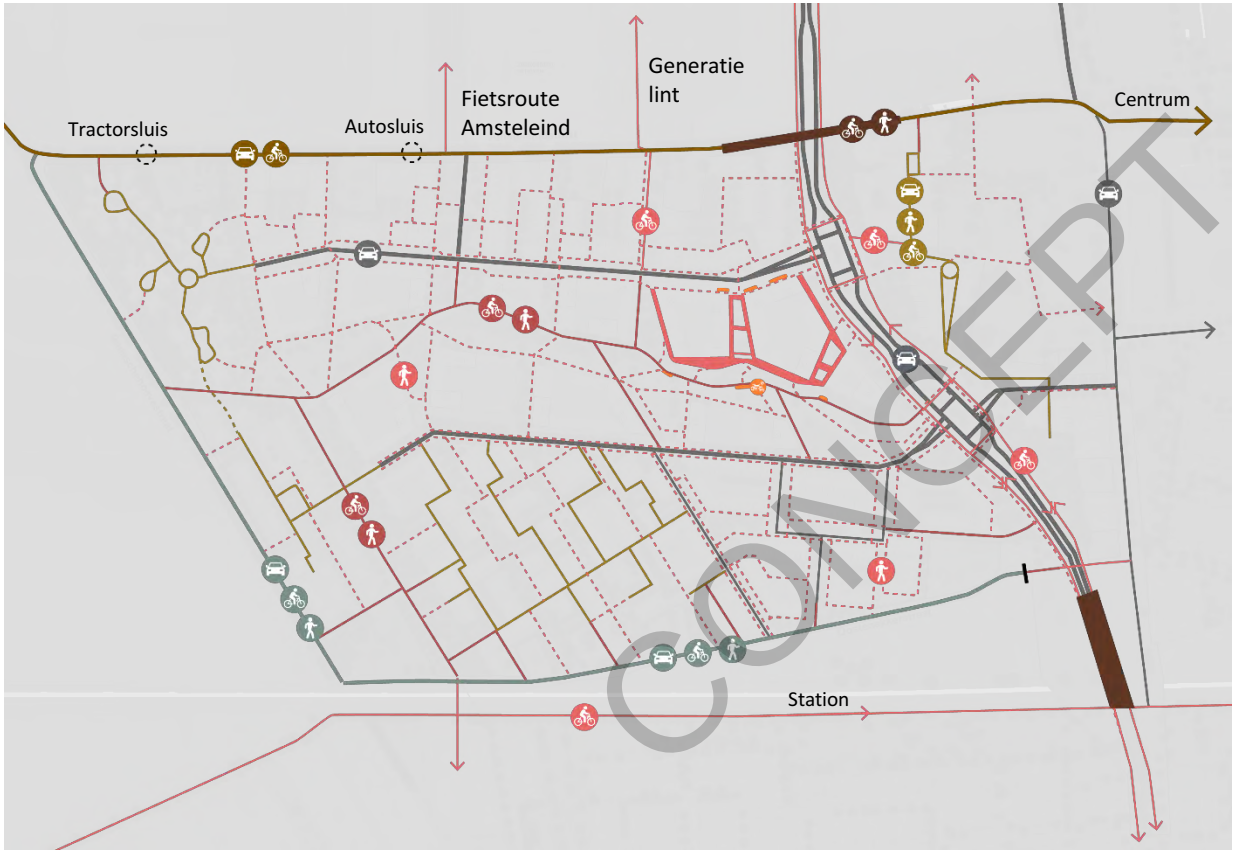
wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Grondgebruikskaart

		m2	%
	Totaal	**398,596**	**100**
	Uitgeefbaar	155,405	39
	Kavels	131,413	33
	Mandelig	23,992	6
	Verharding	102,092	26
	Verharding asfalt	25,077	6
	Verharding klinkers	56,876	14
	Halfverharding	17,356	4
	Verharding grasbeton	2,783	1
	Groen + water	141,099	35
	Groen	100,524	25
	Wadi	40,575	10

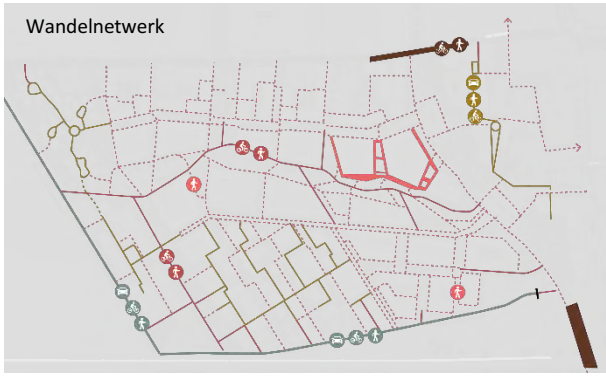
CONCEPT

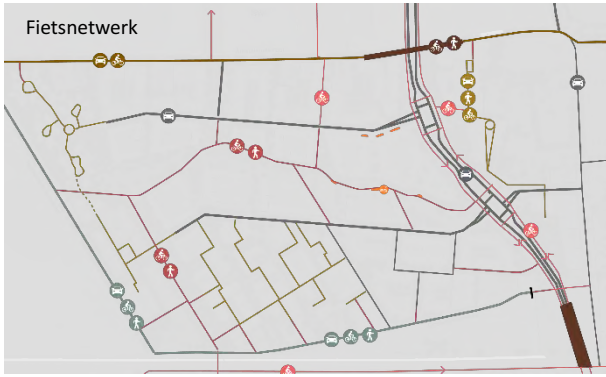
Mobiliteit: Fiets, wandel en autoroutes



Fietsnetwerk

- Tunnel
- Woonerf
- Kalamiteitroute
- Fietstraat







wUrck
architectuur stedenbouw landschap

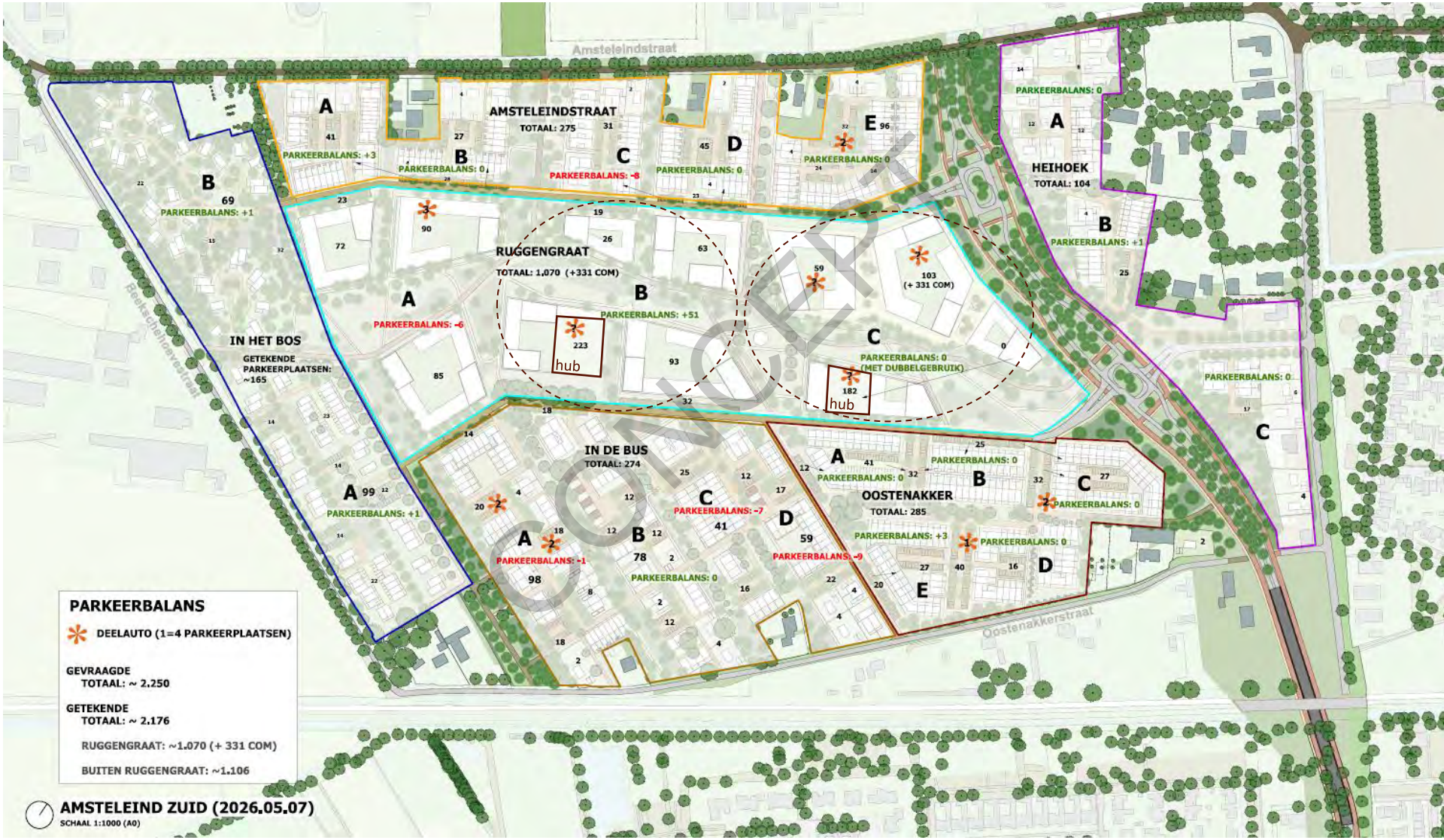
Afstand van afval punten



Aantal per woning nog te bepalen

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Parkeerbalans



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Woningcategorieën



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Waterberging



Landschapsprogramma



Woonmilieus beeldskwaliteit

Wat zijn de belangrijkste beeldbepalende woonmilieus?

Waar bieden wij meer vrijheid aan de ontwikkelaars/particulieren?

Welke aspecten vindt de welstand belangrijk en voor welke gebied?



wUrck
architectuur stedenbouw landschap



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Amsteleind Zuid

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 7, 31, 75, 84
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2
Burgerlijk wetboek 6	Art. 6:230b BW	Dit gegeven hoeft volgens art. 6:230b BW alleen verstrekt te worden aan de afnemer van de verleende diensten.	2