



Taxatiecommissie gemeente Maashorst

Grondprijisadvies bedrijventerreinen & maatschappelijke voorzieningen 2022

Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Kenmerk	1036.584-D2d2
Datum	22 december 2021
Status	Definitief

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I www.gloudemans.nl



De Lorijn raadgevers o.g.

Komkleiland 27
6666 ME Heteren
T 026-303 7 303
I www.delorijnraadgevers.nl



Van der Krabben Makelaardij

Velmolenweg 165 Uden
T 0413-257033
I www.krabben.nl



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
1.1.	Introductie	4
1.2.	Onderzoeksgebied	4
2.	Marktanalyse.....	10
2.1.	Algemeen	10
2.2.	Regionale marktanalyse.....	12
2.3.	Lokale marktanalyse	12
3.	Analyse marktgegevens	13
3.1.	Algemeen	13
3.2.	Referentieonderzoek	13
4.	Grondprijسادvies bedrijfskavels	16
4.1.	Algemeen	16
4.2.	Grondprijسادvies.....	16
4.3.	Grondprijسادvies op kavelniveau	17
5.	Uitgifteprijzen (sociaal)maatschappelijke kavels	19
5.1.	Inleiding	19
5.2.	Onderzoek overige gemeenten	20
5.3.	Conclusie.....	21
5.4.	Grondprijسادvies Maashorst.....	21
6.	Bijlagen	23

1. Algemeen

1.1. Introductie

Door de gemeente Uden en de gemeente Landerd is verzocht om een deskundigenadvies uit te brengen voor de in 2022 te hanteren uitgifteprijsen voor bedrijfskavels en kavels voor maatschappelijke voorzieningen in de nieuw te vormen gemeente Maashorst. Voor u ligt dit grondprijisadvies 2022, dat ziet op kavels ten behoeve van bedrijven en kavels maatschappelijke voorzieningen in de nieuwe gemeente Maashorst.

In dit rapport wordt allereerst een marktanalyse van de bedrijfsruimtemarkt uitgevoerd (hoofdstuk 2) op landelijk/regionaal en lokaal niveau. Vervolgens is er een referentieonderzoek uitgevoerd naar verkochte en beschikbare bedrijfskavels wat resulteert in een grondprijisadvies voor bedrijfskavels (hoofdstuk 4). Het grondprijisadvies omvat zowel een algemeen grondprijisadvies als een grondprijs op kavelniveau voor de beschikbare kavels op de bedrijventerreinen Hoogveld-Zuid, Vluchtoordweg/Kleuterweg, Reek-Zuid en de toekomstige uitbreiding aan de zuidzijde van Voederheil.

Tot slot wordt er in hoofdstuk 5 ingegaan op het grondprijisadvies voor maatschappelijke bouwkavels.

Een nadere omschrijving van de opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten is opgenomen in bijlage 1.

1.2. Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied van onderhavig grondprijisadvies omvat de gemeenten Uden en Landerd, bestaande uit de kernen Uden, Volkel, Odiliapeel, Schaijk, Zeeland en Reek.

Het grondprijisadvies voor bedrijfskavels omvat zowel een algemeen grondprijisadvies als een grondprijisadvies op kavelniveau voor de nog beschikbare kavels op de bedrijventerreinen binnen de twee huidige gemeenten. De kavels bedrijventerreinen die worden aangeboden, zijn onderstaand nader omschreven.

Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid, Uden

De gemeente Maashorst i.o. gaat ten zuiden van het bedrijventerrein Hoogveld een nieuw terrein voor bedrijfskavels uitgeven. Het terrein is gelegen tussen de Kromstraat en de Venstraat. Het plangebied is groot circa 17 hectare bruto.

Deze ontwikkeling bevindt zich nog in een vroeg stadium en hierover is nog weinig bekend. De verkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleinere kavels (2.500 tot 5.000 m²) als kavels met een grote oppervlakte (7.000 tot 10.000 m²). Door de gemeente is aangegeven dat het naar verwachting gaat om kavels met een bouwhoogte van maximaal 10 of 11 meter en maximaal milieucategorie 3.1. Onderstaand is een verkavelingstekening weergegeven.



Bedrijventerrein Hoogveld - Zuid

Vluchtoordweg en Kleuterweg, Uden

Aan de Vluchtoordweg en Kleuterweg in Uden is nog ruimte voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Het bruto gebied is kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T nummers 79, 80 en 81, respectievelijk groot 16.900 m², 13.880 m² en 1.380 m². De percelen liggen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Loopkant Liessent. Er is nog geen verkaveling bekend.



Reek Zuid

Aan de zuidzijde van de kern Reek ter hoogte van waar de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324 elkaar kruisen worden 21 kavels ten behoeve van een woon-werkfunctie of bedrijfsfunctie uitgegeven. In onderstaande plattegrond is het verkavelingsplan weergegeven, waar de "W" staat voor een woon-werkfunctie en de "B" voor een bedrijfsfunctie. De voor wonen-werken aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande bedrijfs-woningen, met een milieucategorie van 1 of 2.



Verkavelingstekening Reek Zuid



Afbeelding Reek Zuid

Voederheil (toekomstige uitbreiding Zuidzijde), Zeeland

Voederheil betreft een klein, bestaand bedrijventerrein gelegen aan de noordzijde van de kern Zeeland. Aan de zuidelijke kant van het bestaande bedrijventerrein is de komende periode (2022 en verder) nog ruimte voor uitbreiding. De exacte omvang en invulling is tijdens het schrijven van dit advies nog niet bekend. In onderstaande luchtfoto is een indicatie van de mogelijk uitbreiding weergegeven.



Luchtfoto bedrijventerrein Voederheil, bron google.maps

2. Marktanalyse

2.1. Algemeen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

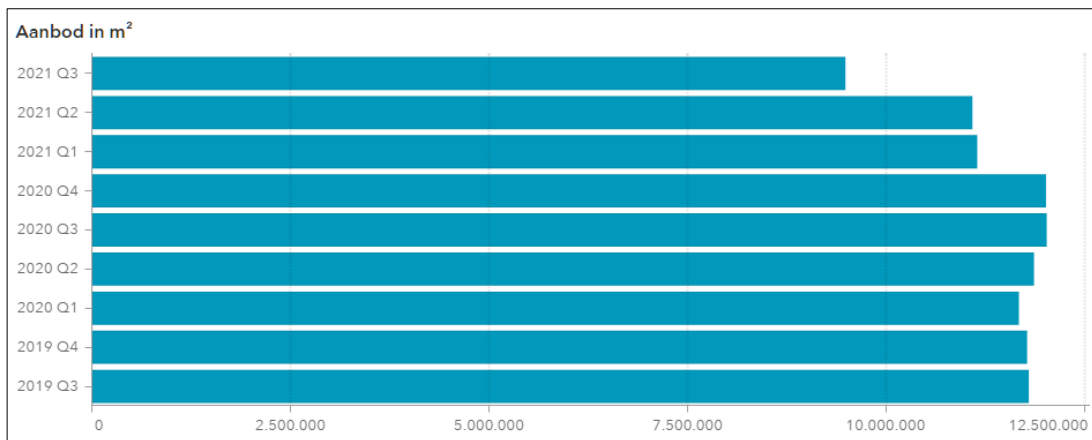
De landelijke en regionale marktanalyse wordt beschouwd op basis van publicaties van de NVM en Dynamis. De lokale marktanalyse wordt beschouwd op basis van de ontwikkelingen op gebied van vraag en aanbod binnen de gemeenten en de directe omgeving.

Landelijke en regionale marktanalyse

Ondanks de coronapandemie wist de bedrijfsruimtemarkt verbazingwekkend goed overeind te blijven. De opname van productie- en opslagruimten was weliswaar iets lager dan in 2019, maar daar stond tegenover dat het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties een lichte stijging lieten zien. Al met al kon op de vrije markt in 2020 een afzet van ruim 6,5 miljoen m² worden gerealiseerd. Dat de afzet zich vorig jaar op een behoorlijk peil kon handhaven, was onder meer te danken aan de online detailhandelsbestedingen die door toedoen van de coronapandemie flink omhoog gingen. Dit had een gunstig effect op de vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten. In totaal vond ongeveer 2,55 miljoen m² logistiek vastgoed zijn weg naar gebruikers, al was de markt wel minder willig dan in het jaar ervoor, toen circa 2,8 miljoen m² werd opgenomen. Eigenbouw wordt overigens niet meegenomen in de cijfers. Over het geheel genomen richtte de vraag van gebruikers zich op zowel bestaande complexen als op nieuwe bedrijfsgebouwen. Verder had de vraag voor het overgrote deel betrekking op huurtransacties. Deze categorie nam ongeveer twee derde van de gerealiseerde opname voor haar rekening. Wat meespeelde, was dat de banken terughoudender waren met het financieren van bedrijfsmatig vastgoed, waardoor vorig jaar het aandeel van de kooptransacties in de totale vraag naar bedrijfsruimten iets omlaag ging. Opvallend was ook dat de afzet van grote bedrijfscomplexen vorig jaar stagneerde, wat vooral de provincies Limburg en Utrecht niet ten goede kwam. Overigens kon aan de vraag naar kleine tot middelgrote ruimten, in omvang variërend van 500 tot 1.000 m², met moeite worden voldaan, doordat er nauwelijks passend aanbod was. Geografisch lag het zwaartepunt van de vraag in de provincies Noord-Brabant en Zuid-Holland.

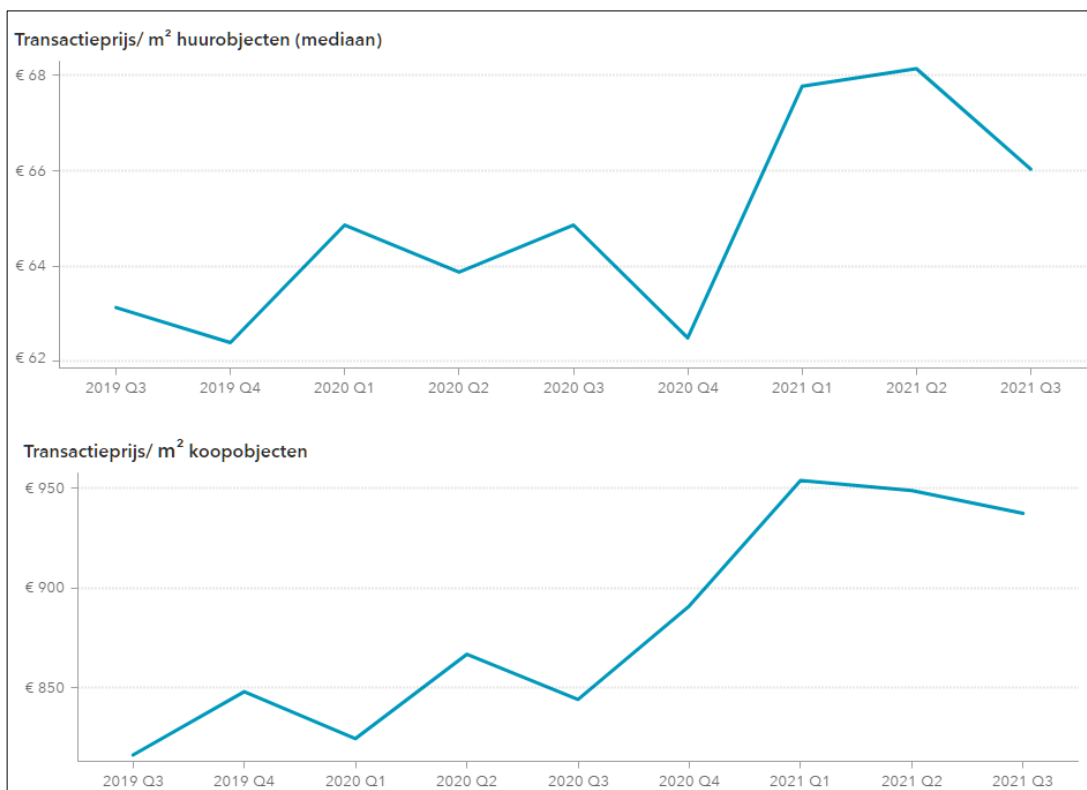
Een tegenvaller voor de bedrijfsruimtemarkt was dat het totale aanbod van leegstaande bedrijfspanden vorig jaar voor de tweede keer op rij een stijging te zien gaf, en wel met 2% tot ongeveer 12 miljoen m² ultimo 2020. De stijging van het aanbod werd onder meer veroorzaakt door een flinke toename van het aantal nog te verhuren distributiecentra. In een jaar tijd steeg het aanbod van logistiek vastgoed met bijna 750.000 m². In het eerste kwartaal van 2021 verandert dit beeld echter. De vraag is gestegen in alle segmenten van de bedrijfsruimtemarkt. De tekorten leiden ertoe dat ook incurant vastgoed goed wordt verhuurd.

De grote vraag in combinatie met het tekort aan geschikt aanbod leidt tot prijsstijgingen. Logistiek vastgoed blijft populair. De vraag blijft goed naar zowel grootschalig als kleinschalig logistiek vastgoed (city hubs/last mile). Circa 9,5 miljoen m² aan bedrijfsruimte is direct beschikbaar (zie onderstaande afbeelding). Daarvan is 20% al 3 jaar of langer op de markt. Door de aanhoudende vraag kan worden verwacht dat dit langzaam gaat afnemen.



Afbeelding 1: ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte in Nederland (NVM Business Vastgoedmonitor)

Ondanks het ruime aanbod en een aarzeling in de vraagontwikkeling slaagden de meeste locaties er vorig jaar in hun prijsniveau vast te houden. Tussen het 4^e kwartaal van 2020 en het 1^e kwartaal van 2021 is een duidelijke stijging van zowel de huur- als koopprijs waar te nemen. Wel is enige afvlakking in het 3^e kwartaal zichtbaar. Deze ontwikkeling hangt samen met het teruglopende aanbod en de versoepelingen ten aanzien van het coronabeleid. Dit wordt weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: ontwikkeling transactieprijs bedrijfsruimte in Nederland (NVM Business Vastgoedmonitor)

2.2. Regionale marktanalyse

De economie in Noordoost-Noord-Brabant kende in 2020 als gevolg van de coronacrisis een krimp van 2,3%. Daarmee was de krimp in de regio vergelijkbaar met het provinciaal gemiddelde (een krimp van 2,2%), maar aanzienlijk minder dan het landelijk gemiddelde (een krimp van 3,7%).

Uit de meest recente cijfers van het CBS (Q2 2021) blijkt dat de economische groei in regio Noordoost-Brabant in het tweede kwartaal van 2021 circa 11% hoger lag dan in het tweede kwartaal van 2020. Ten opzichte van de overige regio's in Brabant laat alleen Zuidoost-Brabant (regio Eindhoven) een nog hogere stijging zien met 13%.

Dit betekent dat - ondanks de Coronapandemie - de economie in de regio zich goed hersteld heeft en ook weer groeit.

2.3. Lokale marktanalyse

Beide gemeenten Uden en Landerd hebben op het moment van schrijven (medio november 2021) nog maar weinig vrije kavels voor bedrijven beschikbaar. De kavels op bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld zijn verkocht of in optie. Deskundigen constateren dan ook dat er inmiddels een schaarste aan bedrijfskavels is. Dit geldt voor vrijwel de gehele regio. De te ontwikkelen terreinen Hoogveld-Zuid, de Vluchtoordweg en Reek Zuid zijn daarmee welkomte toevoegingen aan de bestaande voorraad. De afgelopen jaren zijn er nauwelijks nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. De nabijgelegen gemeenten Oss en Meierijstad (Veghel, Schijndel) hebben vooral kavels verkocht op de al jaren geleden ontwikkelde bedrijventerreinen.

De gemeente Oss, met een belangrijke regionale functie, heeft in 2019 en 2020 relatief veel kavels verkocht. Ook in de gemeente Oss zijn op dit moment geen bedrijfskavels direct beschikbaar. De planning is om in de eerste helft van 2022 te starten met de uitgifte van kavels op het nieuwe regionale bedrijventerrein Heesch West. Dit terrein wordt ontwikkeld samen met de gemeente 's-Hertogenbosch. Het bedrijventerrein Heesch West biedt ruimte aan in totaal maximaal 80 ha netto uitgeefbare kavels: 50 ha netto uitgeefbare kavels in de 1e fase en 30 ha netto uitgeefbare kavels in de 2e fase. Dit terrein heeft dus een belangrijke regionale functie, maar is geen vervanging voor de bedrijfskavels in Uden en Landerd.

Ook in de gemeente Meierijstad is de afgelopen jaren een opwaartse trend zichtbaar in de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen, met een duidelijke dip in 'coronajaar' 2020. Tot en met oktober 2021 ligt de uitgifte van bedrijfskavels al boven het niveau van 2020.

De marktdruk is groot in Meierijstad, dit is in Veghel het meest zichtbaar. Dit is onder andere terug te zien in de lage leegstandscijfers op bedrijventerreinen in de gemeente. Op vrijwel elk terrein ligt de leegstand (ver) onder een gezond frictieniveau van circa 5%. Kortom, ook in Meierijstad is de druk op de beschikbare bedrijfsterreinen hoog.

3. Analyse marktgegevens

3.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijzen van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen.

Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de gemeenten Uden en Landerd, maar ook in de omliggende gemeenten. Als periode voor het referentieonderzoek is oktober 2020 tot en met oktober 2021 aangehouden.

3.2. Referentieonderzoek

Transacties bouw kavels

Van de gemeente Uden is een overzicht ontvangen van door de gemeente in 2020 en 2021 verkochte bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid. Deze, door de gemeente verkochte kavels zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Oppervlakte (m ²)	Kavel	Datum levering	Transactieprijs	Prijs per m ²
3.320	HV-14a Hoogveld, Jagersveld	jul-21	€ 545.000,00	€ 164,16
2.582	GK6 Goorkens, Mandenmakerstraat	sep-21	€ 388.797,56	€ 150,58
1.028	Goorkens/Hoogveld, Bovenstraat/Vliegeniersstraat	sep-21	€ 172.190,00	€ 167,50
9.315	Goorkens/Hoogveld, Bovenstraat/Vliegeniersstraat	nb	€ 1.255.196,25	€ 134,75
3.809	Goorkens/Hoogveld, Bovenstraat/Vliegeniersstraat	nb	€ 580.301,15	€ 152,35

De prijs per m² geeft een wisselend beeld, maar wordt vooral veroorzaakt door het systeem, waarbij per kavelgrootte een staffel wordt toegepast. Hoe groter de kavel, hoe lager het gemiddelde.

Door de gemeente Landerd zijn twee kavels verkocht. Het gaat hierbij om een kavel ter grootte van 1.023 m² die is verkocht voor een grondprijs van € 120,00 per m². Deze grondprijs is nog gebaseerd op een oude prijsafpraak.

Een tweede kavel, groot 1.053 m², is verkocht voor € 135,00 per m² gebaseerd op het grondprijzadvies van 2020.

Binnen de gemeente Uden zijn, binnen de onderzoeksperiode, geen andere transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Deskundigen hebben het onderzoeksgebied daarom vergroot naar omliggende gemeenten. Onderstaand zijn referenties in omliggende gemeenten weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat dit gronduitgiftes van andere gemeenten betreffen conform het grondprijzbeleid. Transacties in de markt zijn nauwelijks beschikbaar.

Oppervlakte (m ²)	Gemeente	Lokatie	Datum levering	Prijs per m ²
6.295	Meerijstad	Duin Noord	2020	€ 150,00
3.723	Meerijstad	Duin Noord	2020	€ 124,90
8.500	Meerijstad	Duin Noord	2020	€ 155,00
23.125	Meerijstad	Foodpark	2020	€ 175,00
62.939	Meerijstad	Foodpark	2020	€ 175,00
25.882	Meerijstad	Foodpark	2021	€ 200,00
23.125	Meerijstad	Foodpark	2021	€ 195,00
10.000	Meerijstad	De Dubbelen	2021	€ 200,00
5.000	Meerijstad	De Dubbelen	2021	€ 220,00
5.363	Helmond	Automotive Campus	2020	€ 179,50
2.846	Helmond	Bedrijvenpark Schooten	2021	€ 179,50
1.137	Helmond	Bedrijvenpark Schooten	2021	€ 95,00
2.072	Laarbeek	Bemmer IV	2021	€ 136,00
1.706	Laarbeek	Bemmer IV	2021	€ 172,00

Aanbod

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid binnen de gemeenten Uden en Landerd (en directe omgeving). Op 11 november 2021 werden er op www.funda.nl onderstaande bouw kavels te koop aangeboden.

Locatie	Kavelopp. m ²	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs per m ²
Sonhofweg 5 7, Uden	27.194 m ²	€ 3.000.000,00	€ 110,00
Hazelbergstraat, Heeswijk Dinther	5.000 m ²	n.b.	n.b.

Vergelijk gemeenten

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijsbeleid van de omliggende gemeenten (voor zover dit is gepubliceerd). Hieruit volgt het volgende beeld:

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Sint Anthonis 2020	€ 95,00 per m ² (bedrijventerrein Wanroij)
Meerijstad 2021	De Dubbelen (Veghel): € 175,00 tot € 200,00 per m ² Doornhoek (Veghel): € 170,00 tot € 185,00 per m ² Foodpark (Veghel): € 165,00 tot € 210,00 per m ² Duin Vlagheide (Schijndel): € 165,00 per m ² Algemene grondprijs Sint-Oedenrode: € 130,00 tot € 160,00 per m ²
Boekel 2021	€ 145,00 m ²
Gemert-Bakel 2021	€ 137,50 m ²
Gemeente Oss 2021	Piekenhoef (Berghem) wonen/ werken: € 230,00 per m ²
Deurne 2020	€ 145,00 per m ²
Laarbeek 2020	€ 152,00 per m ²

Dongen 2021	Bouwgrond op zichtlocatie € 150,00 per m ² Bouwgrond op geen zichtlocatie € 130,00 per m ²
Bernheze 2020	Grondprijs Retsel € 150 per m ² voor de hoekkavels, € 140 per m ² voor de overige kavels. In 2021 is het terrein geheel verkocht of in optie gegeven.

De direct nabij gelegen gemeenten Mill en Sint Hubert, Sint-Michielsgestel, en Laarbeek zijn niet opgenomen in het overzicht omdat deze geen grondprijsbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen.

4. Grondprijzadvies bedrijfskavels

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouwkavels. Op basis van de marktanalyse en het referentieonderzoek hebben deskundigen middels een grondprijs bepaald met gebruik van de comparatieve methode.

Allereerst wordt een algemeen grondprijzadvies voor de gemeente Maashorst i.o. gegeven. Vervolgens wordt er voor de (toekomstige) bedrijventerreinen Hoogveld-Zuid een uitgifteprijs op kavel niveau geadviseerd.

4.2. Grondprijzadvies

Uit de van beide gemeenten ontvangen informatie constateren deskundigen dat er binnen de nieuwe gemeente Maashorst nog nauwelijks percelen zijn die verkocht kunnen worden. Mochten er opties vervallen of gronden door omstandigheden niet geleverd worden, kan de gemeente deze opnieuw in de markt zetten.

Deskundigen adviseren vanwege de schaarste en de economische groei en vanwege de inflatie een grondprijstijging voor het jaar 2022. Een grondprijstijging blijkt niet direct uit de referentietransacties, omdat dit hoofdzakelijk transacties van gronden betreffen die conform de grondprijs van 2019, 2020 of 2021 zijn uitgegeven. Uit het marktonderzoek blijkt wel een forse schaarste aan bedrijfskavels binnen de gemeente Landerd, Uden en omgeving. Daarnaast blijkt uit marktonderzoek dat zowel de huur- als koopprijzen het afgelopen jaar (op landelijk niveau) zijn gestegen. Deskundigen adviseren dan ook een prijscorrectie in de vorm van een inflatiecorrectie. De inflatie (CPI) bedroeg van oktober 2020 tot en met oktober 2021 3,3% (bron: CBS, Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100).

Het advies is om in 2022 voor alle bedrijfskavels tot een grootte van 2.500 m² uit te gaan van een basisgrondprijs van **€ 172,50 per m²**. Deze geldt dan vanaf 2022 voor nieuwe transacties. Een vergelijkbare indexering van de grondprijs hebben we toegepast voor de grotere kavels.

Voor kavels groter dan 2.500 m² wordt geadviseerd de grondprijs bij te stellen op basis van onderstaande staffel.

Grootte	Grondprijs, exclusief btw	Bijzonderheden
< 2.500 m ²	€ 172,50 per m ²	Bijzondere kavels: maatwerk
2.500 – 5.000 m ²	€ 155 per m ²	Tot 2.500 m ² à € 172,50 / m ² + extra meters à € 155 / m ²
5.000 – 7.500 m ²	€ 145 per m ²	Staffel doorrekenen (*)
7.500 - 10.000 m ²	€ 135 per m ²	Staffel doorrekenen (*)
> 10.000 m ²	Niet van toepassing	Maatwerk op basis van taxatie

(*) Rekenvoorbeeld:

Kavel 6.000 m²: 2.500 m² à € 172,50 + 2.500 m² à € 155,00 + 1.000 m² à € 145,00 = € 963.750,00. Dit geeft een gemiddelde van afgerond € 160,00 per m².

Wanneer wordt overwogen om voor een specifieke kavel (vorm, grootte, ligging, etc.) of een bijzondere kandidaat-koper van de grondprijs af te wijken, is het advies deze kavel afzonderlijk te laten taxeren. Dit geldt zeker voor kavels groter dan 1 hectare.

4.3. Grondprijسادvies op kavelniveau

Hoogveld-Zuid, Uden

De verkaveling van Hoogveld-Zuid bevat zowel kleinere kavels (2.500 tot 5.000 m²) als kavels met een grote oppervlakte (7.000 tot 10.000 m²). Door de gemeente is aangegeven dat het naar verwachting gaat om kavels met een bouwhoogte van maximaal 10 of 11 meter en maximaal milieucategorie 3.1.

Op basis van deze informatie wordt een indicatieve grondprijs van € 172,50 per m² geadviseerd, in lijn met de geadviseerde basisgrondprijs. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

Vluchtoordweg en Kleuterweg, Uden

Aan de Vluchtoordweg en Kleuterweg is nog ruimte om bedrijventerrein te ontwikkelen en bouwrijp te maken. Het gebied is kadastraal bekend gemeente Uden, sectie T nummers 79, 80 en 81, samen groot 3.21.60 ha. Er is van dit bruto areaal nog geen verkaveling bekend, maar de netto oppervlakte is ongeveer 1,6 hectare. Ook de ontsluiting vergt nog een nadere uitwerking. De percelen liggen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Loopkant Liessent en hebben al deels een vigerende bestemming bedrijventerrein.

Op basis van deze informatie wordt voor de netto uit te geven kavels een indicatieve grondprijs van € 172,50 per m² geadviseerd, in lijn met de geadviseerde basisgrondprijs. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte te worden geactualiseerd.

Reek Zuid

Aan de zuidzijde van de kern Reek ter hoogte waar de Monseigneur Borretstraat en de rijksweg N324 elkaar kruisen worden 21 kavels ten behoeve van een woon-werkfunctie of bedrijfsfunctie uitgegeven. In het verkavelingsplan van Reek Zuid (zien paragraaf 1.2) staat de "W" voor een woon-werk-functie en de "B" voor een bedrijfsfunctie. De voor wonen-werken aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in vrijstaande bedrijfswoningen, met een milieucategorie van 1 of 2.

Bij de kleinere woonkavels geldt dat tenminste 500 m² altijd moet worden gewaardeerd op basis van alleen de woonbestemming. Wel ligt de grondprijs iets lager dan in het dorp zelf. Zijn de kavels groter en is ook bedrijvigheid (kantoor, lichte industrie/handel) toegestaan, dan kan de grondprijs beter op basis van twee functies worden berekend. Voor 2022 wordt vanwege de inflatie, rekening houdende met de schaarste ten opzichte van 2021 een beperkte prijsstijging geadviseerd. Ondanks de inflatie en de beperkte invulling van het project, adviseren deskundigen de huidige grondprijs te handhaven.

Bij de bestemming "**wonen**", uitgifte projectmatig, ongeacht exact bouwplan voor deze ondernemerswoningen, met vooral de hoofdfunctie wonen:

Kavels tot 500 m² grondprijs € 250,00 per m²

Extra meters boven 500 m² € 200,00 per m², veelal tot een maximum van 750 m²

Als de kavel groter is en feitelijk wordt beschouwd als de combinatie "**wonen met werken**", waarbij naast een bedrijfshal of kantoor een bedrijfswoning is toegestaan, moet minimaal 500 m² worden gewaardeerd als woonkavel. Aanvullend geldt dan voor het bedrijfsmatige deel van de kavel tot 1.000 m² een prijs van € 130,00 per m². Tussen 1.000 m² tot maximaal 1.500 m² extra geldt een prijs van € 120,00 per m². Dit is gelijk aan het grondprijسادvies voor 2021.

Voorbeeld

1036.578-D2d1

Een kavel van 1.250 m², waarvan 500 m² “wonen”, kost dan € 125.000,00 voor het woongedeelte en € 97.500,00 voor het bedrijfspgedeelte, totaal € 222.500,00 ofwel gemiddeld € 178,00 per m², exclusief btw. De verhouding qua functies is dus van belang om de uitgifteprijs per kavel te bepalen.

Voederheil – Zuid, Zeeland

Op dit moment is er nog geen bestemmingsplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Alle kavels op Voederheil zijn verkocht en er zijn op korte termijn ook geen kavels beschikbaar. Naar verwachting wordt het plan in 2022 door de gemeente Maashorst verder opgepakt. Voederheil is in tegenstelling tot de terreinen in Uden een kleinschalig bedrijventerrein met vooral een lokale functie. De grondprijs is altijd lager geweest dan in Uden. Op basis van deze informatie wordt in afwijking van de basisgrondprijs voor de uitbreiding van het terrein in Zeeland een indicatieve grondprijs van € 150,00 per m² geadviseerd. Deze grondprijs dient in het jaar van uitgifte (waarschijnlijk in 2023) zo nodig te worden geactualiseerd.

5. Uitgifteprijs (sociaal)maatschappelijke kavels

5.1. Inleiding

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal)maatschappelijke voorzieningen. Momenteel hanteert de gemeente een marktconform grondprijsbeleid waarin een grondprijs is opgenomen voor “maatschappelijke voorzieningen”.

Uit onderzoek naar diverse vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Uden, blijkt dat de gemeente Uden een beschrijvende definitie hanteert van maatschappelijke voorzieningen. In een aantal bestemmingsplannen worden louter voorbeelden geboden, terwijl andere bestemmingsplannen een globale beschrijving geven van wat verstaan dient te worden onder maatschappelijke voorzieningen. In deze notitie wordt aansluiting gezocht bij een veel voorkomende definitieparafraze: maatschappelijke voorzieningen zijn voorzieningen ten behoeve van educatieve, medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening. Deze definitie toont aan dat de gemeente Uden binnen haar definitieomschrijving van “maatschappelijke voorzieningen” een onderverdeling maakt.

Educatieve voorzieningen

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen. De gemeente Uden kent in het specifieke geval van onderwijs twee middelbare scholen en 21 basisscholen.

Medische voorzieningen

Met medische voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die getroffen worden om een burger zorg te kunnen bieden. Deze voorzieningen kunnen zien op directe medische hulp, zoals een post ten behoeve van spoedeisende hulp of een huisartsenpraktijk. Ook medische hulp gericht op een langere periode, zoals een verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten zijn onder deze definitie te brengen.

Sociaal-culturele voorzieningen

Met sociaal-culturele voorzieningen worden de voorzieningen bedoeld die zien op de vorming en binding van individuen en groepen. Deze voorzieningen kunnen onder andere zien op culturele, sociale en sportieve ontwikkelingen. Kenmerkende voorbeelden hierbij zijn theaters, buurthuizen, bioscopen, musea en sportverenigingen. De vormen van voorzieningen hebben ten doel de burger te vormen en normatief te onderleggen. Voorts zijn deze voorzieningen erop gericht burgers op recreatieve wijze te laten participeren in de maatschappij.

Levensbeschouwelijke activiteiten

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen ziende op ondersteunende activiteiten hieraan als catechese of levensbeschouwelijke samenkomsten.

Openbare dienstverlening

Met openbare dienstverlening worden voorzieningen bedoeld die overheidsinstanties vanuit de publieke taak aan de burger bieden. Met name de ondersteunende onderkomens aan deze overheidsdiensten vallen onder deze begripsomschrijving. Hierbij kan gedacht worden aan brandweerkazernes, gemeentehuizen en politiebureaus.

Onderlinge verschillen

Met bovenstaande begripsomschrijvingen is getracht een leidraad te bieden bij de door een gemeente vaak gehanteerde definitie van “maatschappelijke voorzieningen”. De onderliggende definities blijken van elkaar te verschillen. Zo wijkt het initiële doel van een levensbeschouwelijke voorziening af van een medische voorziening. En zo wijkt het doel van openbare dienstverlening af van het doel van sociaal-culturele voorzieningen.

Te concluderen valt dat een verschil op te maken is tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt.

5.2. Onderzoek overige gemeenten

Een gemeente heeft als overheid op grond van de Wet ruimtelijke ordening een taak en mogelijkheden voor het voeren van ruimtelijk beleid. Grondbeleid is dienstbaar aan ruimtelijk beleid en vormt een belangrijke basis voor zaken als volkshuisvesting, milieu en natuur. Vanuit ruimtelijk oogpunt hanteert de gemeente vier doelstellingen: het bevorderen van maatschappelijk gewenst grondgebruik, het tijdig realiseren van nieuwe bouwlocaties, het bevorderen van rechtvaardige verdelingen van kosten en opbrengsten en het genereren van financiële middelen.

Onderstaande tabel geeft het grondbeleid van diverse gemeenten binnen de provincie Noord-Brabant weer. Hieruit blijkt dat geen uniforme wijze van rekenmethode betracht wordt bij maatschappelijke voorzieningen.

Gemeente, Jaar beleidsstuk	Grondprijs maatschappelijke grond	Wijziging t.o.v. vorig jaar (%)
Boekel, 2021	Taxatie	n.v.t.
Gemert-Bakel, 2021	Taxatie	n.v.t.
Sint Anthonis, 2021	Taxatie	n.v.t.
Heusden, 2020	Voorzieningen van algemeen belang: € 143,00 per m ² . Overige voorzieningen (niet zijnde kantoren of bedrijven): € 204,00 per m ² voor percelen kleiner of gelijk aan 50 m ² , anders taxatie.	+2,1% t.o.v. 2018
Nuenen, Geffen, Nederwetten, 2020	Project specifiek nader te bepalen.	n.v.t.
Veldhoven, 2020	Maatschappelijke functies: - Sociaal, cultureel of maatschappelijk: o Niet commercieel: € 167,00 per m ² ; o Wel commercieel: € 189,00 per m ² . Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs	+3% t.o.v. 2019
Best, 2020	Residueel (sport) - Niet commerciële voorzieningen € 190,00 - € 210,00 per m ² bvo	n.v.t.
Son en Breugel, 2021	Marktconform op basis van taxatie / advies	n.v.t.
Haaren, 2020	Marktconform op basis van taxatie / advies	n.v.t.
Weert 2021	Commerciële functie: € 185,00 - € 255,00 per m ² bvo. Niet-commerciële functie: € 155,00 - € 185,00 per m ² bvo. Sport/recreatie bebouwd: € 65,00 per m ² kavel. Sport/recreatie onbebouwd: € 35,00 per m ² kavel.	0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020

1036.578-D2d1

Tilburg, 2021	Sportterreinen/niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden: € 26,50 per m ² . Voor niet commerciële gebouwen sport- en vrije tijdsvoorzieningen (o.a. kantines bij sportterreinen): € 60,00 per m ² terrein/bvo. Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 60,00 per m ² terrein. Sportcentra: € 200,00 - € 300,00 per m ² bvo / m ² terrein. Medische beroepen: € 230,00 - € 330,00 per m ² bvo / terrein. Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen in uitleggebieden, niet commerciële verenigingen en kinderdagverblijven: € 120,00 per m ² bvo met / m ² terrein.	0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 0% tov 2020 +1,7% tov 2020
Dongen 2021	T.b.v. commerciële maatschappelijke doelen: € 150,00 per m ² . T.b.v. niet commerciële maatschappelijke doeleinden: € 85,00 per m ² .	0% tov 2020 0% tov 2020
Oosterhout	Maatschappelijke doeleinden: op basis van taxatie	

De meeste van de onderzochte gemeenten maken de laatste jaren een duidelijk onderscheid tussen maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Andere gemeenten hanteren een waardering passend bij een nauwe specificering van maatschappelijke voorzieningen (zoals Tilburg). Waar tot voor kort een waardering naar locatie gewoonlijk was, blijkt deze wijze van waarderen nog amper voor te komen.

5.3. Conclusie

Voor gronden met maatschappelijke functies hanteren de gemeenten momenteel een uniforme uitgifteprijs. In een groot aantal bestemmingsplannen hanteren zij echter als definitie voor de functie "maatschappelijke voorzieningen" een nadere, engere, omschrijving. Zo onderscheidt de gemeente maatschappelijke, sociaal-culturele, medische, levensbeschouwelijke en openbare voorzieningen. Deze nadere specificering zorgt voor een meer nauwkeurige en objectievere benadering van het onroerend goed. Uit een vergelijkend onderzoek met andere gemeenten blijkt dat geen eenduidig uitgiftebeleid te herleiden is. Wel valt op dat een groot aantal gemeenten een duidelijk verschil aanbrengt in maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Andere gemeenten specificeren deze uitgiftecategorieën verder uit.

Te concluderen valt dat een verschil op te maken is tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt.

5.4. Grondprijzadvies Maashorst

De huidige gemeente Uden beschrijft in haar nota dat het grondprijzenbeleid gericht dient te zijn op het bevorderen van een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over gebruikers, exploitanten, eigenaren en overheid en het spreiden en daarmee beperken van financiële risico's. Deze doelstelling is mede in lijn met de Grondexploitatiewet die voorschrijft dat sprake dient te zijn van transparantie, objectiviteit en een verdeling naar financiële rato. Deze transparantie en objectiviteit is nader aan te brengen wanneer het concrete onderscheid tussen voorzieningen met winstoogmerk en voorzieningen zonder winstoogmerk gemaakt wordt. Zodoende dient in kaart gebracht te worden waartoe de gronden door de gemeente bestemd zijn of nog bestemd worden.

De waardebepaling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie zal anders geschieden dan de waardebepaling van gronden met een sociaal maatschappelijke functie. Zo is het denkbaar dat, gezien het feit dat dit heden ten dage steeds vaker plaatsvindt, een clustering zal plaatsvinden van meerdere commerciële maatschappelijke voorzieningen. Een voorbeeld hiervan is 'gezondheid-onder-één-dak (goed)' of 'huisartsen-onder-één-dak (hoed)'. Dit zal onlosmakelijk verbonden zijn met een hogere uitgifteprijs gezien de ruimere mogelijkheden die hiermee gepaard gaan. Ook andere meer specifieke zaken zijn in dit geval mogelijk.

Commercieel maatschappelijk

Gezien de diversiteit van commercieel maatschappelijke voorzieningen en uitwerking hiervan, wordt geadviseerd in deze gevallen *maatwerk* toe te passen. De waarde voor deze bestemmingen is te bepalen aan de hand van de zogenoemde residuele berekening. Het verdient echter opmerking dat de minimale grondprijs in deze gevallen minimaal gelijk dient te zijn aan de maatschappelijke functies zonder commerciële functie.

Sociaal maatschappelijk

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een *uniforme* grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor een sociaal maatschappelijke functie van **€ 155,00 per m² tot € 180,00 per m² bvo**, ongeacht de locatie en functie.

Nuland, 22 december 2021

De taxatiecommissie

G. Schol

G.J. Versteeg

J. Gremmen

6. Bijlagen

1. Opdrachtvoorwaarden II

BIJLAGE 1

Oprichtvoorwaarden en –uitgangspunten

1.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer

	Opdrachtgever	Opdrachtnemer
Opdrachtgever	Gemeente Uden	Gloudemans
Contactpersoon	De heer Th. Janssen	De heer G. Schol
Adres	Postbus 83	Postbus 5044
Postcode	5400 AB	5201 GA
Plaats	UDEN	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	0413 281 911	073 641 33 12
E-mail	Thijs.janssen@uden.nl	gschol@gloudemans.nl

1.2. Taxatiecommissie (deskundigen)

Gloudemans

G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom

RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

De Lorijn raadgevers o.g.

Ing. G.J. Versteeg RM RT, taxateur / makelaar / rentmeester

RT170220547 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), V994203793 (Stichting VastgoedCert, Kamer Landelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

Van der Krabben Makelaardij

De heer J.J. Gremmen, RT, makelaar/taxateur RT

RT767392231 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen onder nummer BV03.131.381, beëdigd rentmeester bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.3. Opdrachtverstrekking

Op 14 oktober 2021 heeft opdrachtgever per brief opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.4. Onafhankelijkheid

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

1.5. Type advies

Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies en is daarmee geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVV. Daar het advies betrekking heeft op het gehele grondgebied van de huidige gemeentes Uden en Landerd, heeft er geen opname plaatsgevonden.

1.6. Doel van het advies

Dit deskundigenadvies zal worden gebruikt ter voorlichting van opdrachtgever in verband met de bepaling van de te hanteren grondprijzen binnen de nieuw te vormen gemeente Maashorst voor het jaar 2022.

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Uden is primair verricht met behulp van de comparatieve methode.

1.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de uitgifteprijs van bedrijfskavels en (sociaal)maatschappelijke kavels vrij van huur en gebruik. Daarnaast hanteren deskundigen als uitgangspunt dat alle kavels bouwrijp worden geleverd door de gemeente

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteert de taxatiecommissie het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

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

1.10. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 november 2021**.

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

1.11. Reactie van opdrachtgever

Op 26 november 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op @@ heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie is verwerkt in het advies.

1.12. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1

1.13. Aansprakelijkheid

Door de taxatiecommissie, Gloudemans, De Lorijn raadgevers o.g. en Van der Krabben Makelaardij wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging

1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVV

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. januari 2020, alsmede de EVS. De taxatiecommissie verklaart dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVV van toepassing.

1.15. Publicatie

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

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxatiecommissie is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.2).

1.17. Algemene voorwaarden

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

1.18. Overige uitgangspunten

In het kader van onderhavige opdracht wordt als uitgangspunt genomen dat:

- de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt;
- de gronden niet verontreinigd zijn;
- na het verkrijgen van een omgevingsvergunning tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan;
- er geen sprake is van eventuele met de gronden verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van 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, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben;
- er in het kader van de opdracht geen bijzondere uitgangspunten¹ zijn overeengekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden.

¹ 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.