

Gloudemans 

 **De Lorijn**
raadgevers o.g.



Taxatiecommissie gemeente Uden

Advies grondprijzen 2020

Opdrachtgever	Gemeente Uden
Kenmerk	1036.560-D1d2
Deskundigen	G. (Gerben) Schol G.J. (Gert Jan) Versteeg P.B.M. (Peter) van Lanen
Datum	16 januari 2020
Status	Definitief

Titel	: Taxatiecommissie gemeente Uden Advies grondprijzen 2020
Opdrachtgever	: Gemeente Uden
Kenmerk	: 1036.560-D1d2
Deskundigen	: G. Schol BBA RT : ing. G.J. Versteeg RT : P.B.M. van Lanen RT
Datum	: 16 januari 2020
Status	: Definitief

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

De Lorijn raadgevers o.g.
Geerstraat 8
6651 CA Druten
Postbus 145
6650 AC Druten
T 0487 512 147
I delorijn.nl

Van Lanen Woning- en
Bedrijfsmakelaardij
Violierstraat 23
5402 LA Uden
Postbus 33
5400 AA Uden
T 0413 262 160
I vanlanenmakelaardij.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Taxatiecommissie	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	6
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van het advies	6
1.7.	Onderzoeksmethode	6
1.8.	Te waardenen belang	6
1.9.	Waarderingsgrondslag	6
1.10.	Peildatum	7
1.11.	Reactie van opdrachtgever	7
1.12.	Versies	7
1.13.	Aansprakelijkheid	7
1.14.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	7
1.15.	Publicatie	7
1.16.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	7
1.17.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemeen	8
2.2.	Onderzoeksgebied	8
2.3.	Overige uitgangspunten	8
3.	Marktanalyse woningbouw	9
3.1.	Algemene marktonwikkelingen	9
3.2.	Deelconclusie algemene marktontwikkelingen	16
3.3.	Kansen en belemmeringen woningmarkt 2020	17
4.	Analyse uitgifteprijzen woningbouwkavels	21
4.1.	Algemeen	21
4.2.	Gestandaardiseerde woningcategorieën	21
4.3.	Referentieonderzoek	22
4.4.	Residuele grondwaardeberekening	25
4.5.	Uitgangspunten residuele waardeberekening	25
5.	Advies uitgifteprijzen woningbouw	28
5.1.	Algemeen	28
5.2.	Grondprijsadvies per woningcategorie	28
5.3.	Kernen Volkel en Odiliapeel	29
5.4.	Degressief stelsel	32
5.5.	Grondprijsadvies op projectniveau	32
5.6.	Fasering uitgifte	37
5.7.	Advies sociale sectorbouwkavels	37
5.8.	Overig	38
6.	Advies uitgifteprijzen bedrijfskavels	39
6.1.	Inleiding	39
6.2.	Planologie per locatie	39
6.3.	Marktbeschouwing	40

6.4.	Overwegingen en informatie ten aanzien van de waardebepaling	41
6.5.	Grondprijsadvies 2020	42
7.	Uitgifteprijzen (sociaal)maatschappelijke kavels	44
7.1.	Inleiding	44
7.2.	Onderzoek overige gemeenten	45
7.3.	Conclusie.....	46
7.4.	Grondprijsadvies.....	46
8.	Bijlagen	47

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Uden
Contactpersoon	Mevrouw N. van Vugt
Adres	Postbus 83
Postcode	5400 AB
Plaats	UDEN
Telefoon	0413 281 911
E-mail	nicole.van.vugt@uden.nl

1.2. Opdrachtnemer

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

1.3. Taxatiecommissie

Gloudemans	G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom RT444602150 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
De Lorijn raadgevers o.g.	De heer ing. G.J. Versteeg RT, rentmeester/makelaar/taxateur RT170220547 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed) V994203793 (VastgoedCert, Kamer Landelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
Van Lanen Wonen- en Bedrijfsmakelaardij	De heer P.B.M. van Lanen RT, makelaar/taxateur RT965013278 (NRVT, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) V380926236 (VastgoedCert, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 8 november 2019 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Ten aanzien van de advisering inzake de grondprijzen binnen de gemeente Uden geldt dat zowel Gloudemans, De Lorijn als Van Lanen ook in voorgaande jaren deel uit hebben gemaakt van de taxatiecommissie en hebben zij in deze hoedanigheid de gemeente Uden geadviseerd omtrent de grondprijzen voor die betreffende jaren.
- b. De taxatiecommissie verklaart 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.

1.6. 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 gemeente Uden voor het jaar 2020.

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeente Uden is voor het deel woningbouw primair verricht met behulp van de residuele waardebepalingsmethode, welke vervolgens comparatieve methode is getoetst. Voor de uitgifteprijs van vrijstaande woningen, (sociaal) maatschappelijk en bedrijfskavels is de comparatieve methode gebruikt. Bij het bepalen van de residuele waarde zijn standaard woningcategorieën benoemd. Voor een andere omschrijving van de categorieën wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

1.8. Te waardenen belang

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

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteert de taxatiecommissie het begrip **marktwaaarde**. 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 **december 2019**.

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 9 december 2019 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 17 december heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie is verwerkt in het advies.

1.12. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 3

1.13. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans, De Lorijn en Van Lanen 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/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, 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 NRVT 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 Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.17. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemeen

Door de gemeente Uden is verzocht de uitgifteprijs voor zowel woningbouwkavels als sociaal maatschappelijke voorzieningen als voor bedrijfskavels te bepalen. In dit rapport zal allereerst een algemeen marktonderzoek worden verricht naar de uitgifteprijs van woningbouw (hoofdstuk 3) waarna vervolgens een analyse van bouwkavels binnen de gemeente Uden en omgeving wordt uitgevoerd (hoofdstuk 4). Vervolgens wordt ingegaan op de ontwikkeling op de markt voor bedrijfskavels en bepaling van de uitgifteprijs voor bedrijfskavels (hoofdstuk 5). Afgesloten wordt met het grondprijzadvies voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen.

Door de taxatiecommissie is als uitgangspunt genomen dat de bouwkavels vrij van overdrachtsbelasting, maar wel met btw, verkocht zullen gaan worden aan een eigenaar-gebruiker. In voorkomende gevallen waarbij van dit uitgangspunt wordt afgeweken wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten verrichten. Voor zover dit in onderhavig rapport niet is aangegeven zijn de genoemde bedragen exclusief btw.

2.2. Onderzoeksgebied

In het kader van onderhavige taxatieopdracht is voor de marktanalyse op regioniveau gebruik gemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM)¹. Om een representatief beeld te krijgen van de vastgoedmarkt op regioniveau is daarbij gekeken naar de NVM-regio 61, Uden en omgeving, bestaande uit de gemeenten (en plaatsen) Boekel, Sint- Oedenrode, Uden, Veghel, Gemert-Bakel en Bernheze.

Voor een prijsvergelijking is voor onderhavig advies op transactieniveau een analyse aan de hand van referentietransacties uitgevoerd binnen de gemeente Uden.

2.3. 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 uitgangspunten² zijn overeengekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden.

¹ De transacties door niet NVM-makelaars blijven derhalve in dit onderzoek buiten beschouwing.

² 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.

3. Marktanalyse woningbouw

3.1. Algemene marktonwikkelingen

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling gedurende de afgelopen vier kwartalen. Beschouwd wordt hoe het aantal transacties, de transactieprijs en de doorlooptijd zich tussen het 3^e kwartaal 2018 en het 3^e kwartaal 2019 heeft ontwikkeld. Over het 4^e kwartaal 2019 zijn nog geen cijfers bekend, omdat dit kwartaal, op het moment van opmaken van dit rapport, nog niet is afgelopen.

Om een goed beeld te krijgen van de marktstemming is, alvorens in te zoomen op de bouwgrondprijzen, onderzoek verricht naar de ontwikkelingen op de woningmarkt binnen de regio 'Uden e.o.'. Hierbij is gebruikgemaakt van het marktinformatiesysteem van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Achtereenvolgens is gekeken naar de ontwikkeling van:

- het aantal gerealiseerde transacties;
- het beschikbare aanbod;
- de gerealiseerde transactieprijs;
- de looptijd van de te koop staande woningen;
- het woningaanbod.

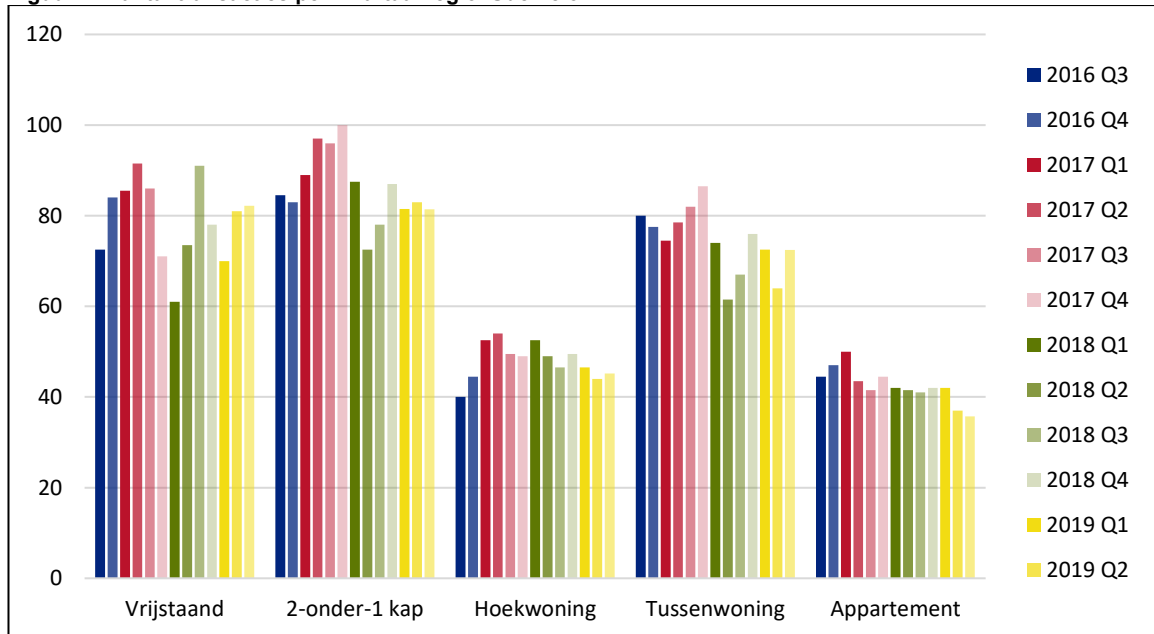
Gerealiseerde transacties

Regio 'Uden e.o.'

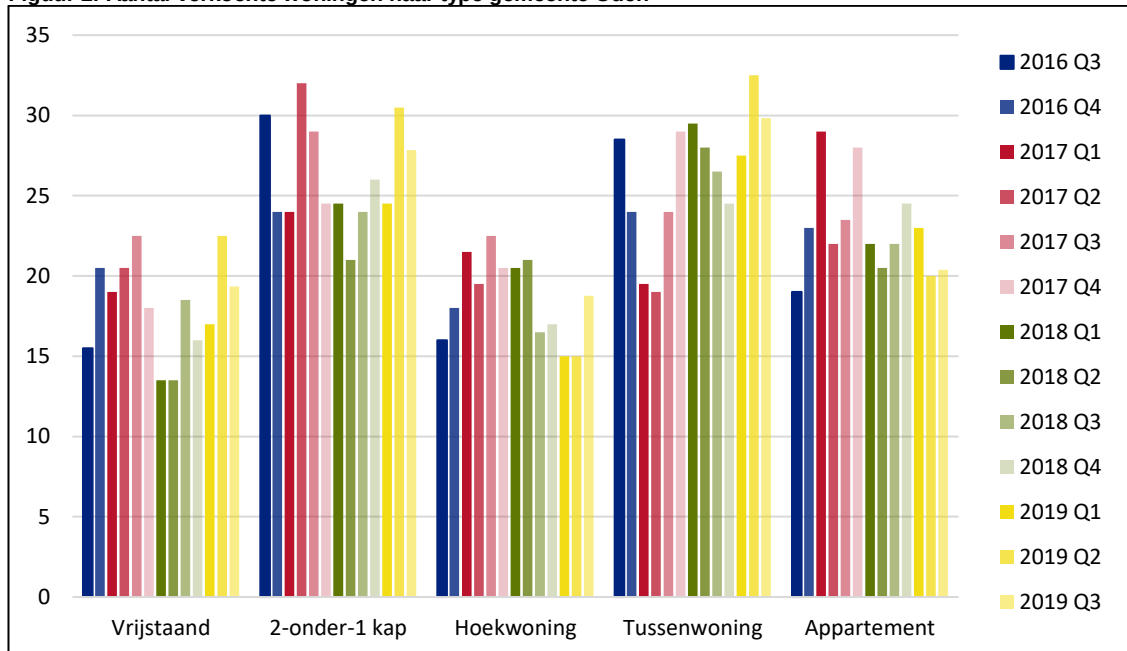
Uit de tabel 1 en figuur 1 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties in het 3^e kwartaal 2019 ten opzichte van het 3^e kwartaal 2018 met gemiddeld 2,0% is afgenomen. Uit onderstaande afbeelding volgt dat het aantal transacties van twee-onder-één-kapwoningen en appartementen vanaf medio 2017 trendmatig daalt, terwijl bij vrijstaande, hoek- en tussenwoningen meer fluctuatie zichtbaar is.

Tabel 1: Aantal transacties regio 'Uden e.o.' incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

	Vrijstaand	2-onder-1-kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	82	81	45	72	36	317
2019 Q2	81	83	44	64	37	309
2019 Q1	70	82	47	73	42	313
2018 Q4	78	87	50	76	42	333
2018 Q3	91	78	47	67	41	324
% kwartaal	1,5%	-1,9%	2,6%	13,2%	-3,4%	2,6%
% jaar	-9,7%	4,4%	-2,9%	8,2%	-12,9%	-2,0%

Figuur 1: Aantal transacties per kwartaal regio 'Uden e.o.'**Gemeente Uden**

Figuur 2 en tabel 2 geven het aantal transacties in de gemeente Uden weer. Hieruit kan worden opgemaakt dat gemiddeld gezien vrijstaande en hoekwoningen het minst zijn verkocht. Er is geen duidelijke stijgende of dalende zichtbaar, het aantal transacties fluctueert per kwartaal.

Figuur 2: Aantal verkochte woningen naar type gemeente Uden

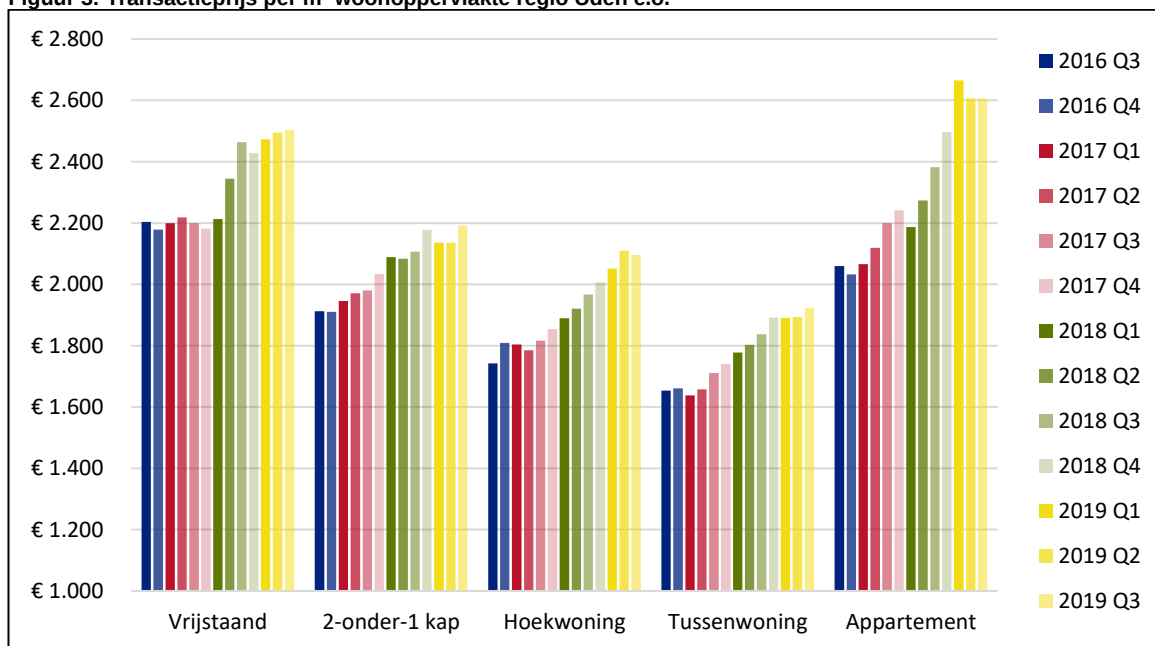
Tabel 2: Aantal transacties gemeente Uden incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	19	28	19	30	20	116
2019 Q2	23	31	15	33	20	121
2019 Q1	17	25	15	28	23	107
2018 Q4	16	26	17	25	25	108
2018 Q3	19	24	17	27	22	108
% kwartaal	-14,0%	-8,7%	25,2%	-8,2%	1,9%	-3,6%
% jaar	4,6%	16,0%	13,8%	12,6%	-7,4%	8,1%

Gerealiseerde transactieprizen

Regio 'Uden e.o.'

Uit figuur 3 en tabel 3 blijkt dat de transactieprizen voor alle woningtype de afgelopen jaren zijn toegenomen. Wel lijkt deze stijging af te vlakken, of zelfs te stabiliseren. De gemiddelde prijsstijging van het 3^e kwartaal 2019 ten opzichte van het 3^e kwartaal 2018 was in de regio Uden e.o. 3,6%.

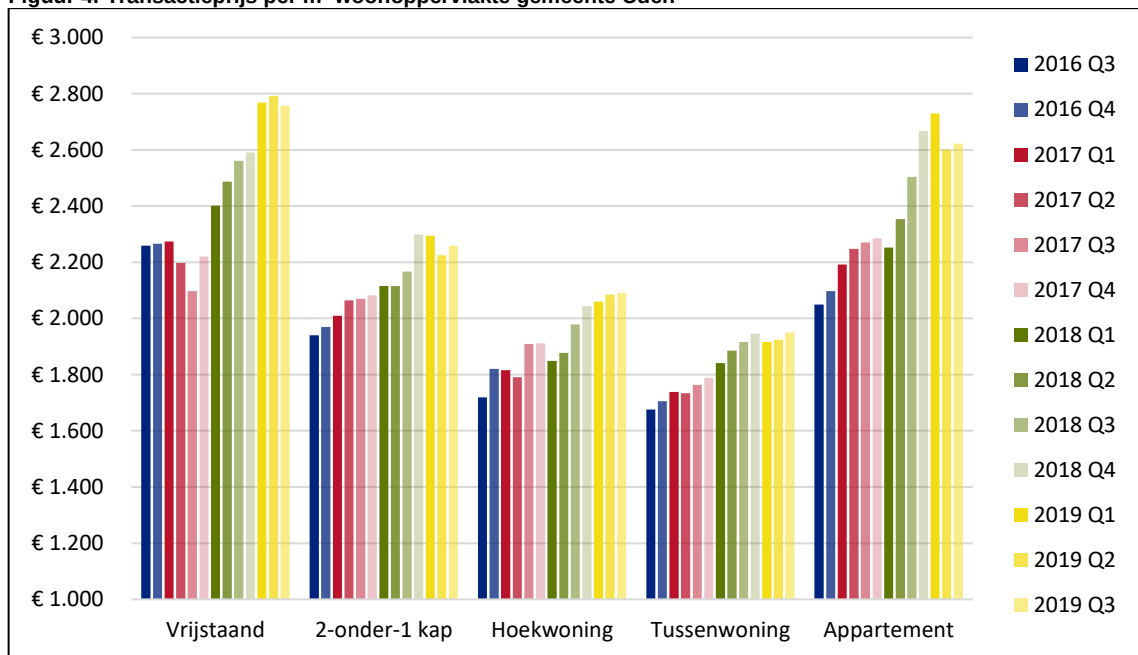
Figuur 3: Transactieprijs per m² woonoppervlakte regio Uden e.o.Tabel 3: Transactieprijs per m² regio 'Uden e.o.' incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	€ 2.504	€ 2.191	€ 2.097	€ 1.924	€ 2.607	€ 2.244
2019 Q2	€ 2.494	€ 2.136	€ 2.110	€ 1.894	€ 2.607	€ 2.233
2019 Q1	€ 2.473	€ 2.135	€ 2.051	€ 1.890	€ 2.666	€ 2.213
2018 Q4	€ 2.428	€ 2.178	€ 2.006	€ 1.891	€ 2.497	€ 2.186
2018 Q3	€ 2.464	€ 2.107	€ 1.967	€ 1.837	€ 2.383	€ 2.166
% kwartaal	0,4%	2,6%	-0,6%	1,6%	0,0%	0,5%
% jaar	1,6%	4,0%	6,6%	4,7%	9,4%	3,6%

Gemeente Uden

De transactiepreizen binnen de gemeente Uden laten ook al enkele jaren een trendmatige stijging zien, welke stijging ook binnen de gemeente Uden afvlakt of stabiliseert. De prijzen zijn binnen de gemeente Uden het afgelopen jaar dan ook nagenoeg gelijk gestegen met gemiddeld 3,9%. In vergelijking met de regio Uden e.o. ligt de gemiddelde transactieprijs voor de woningtypes vrijstaand en twee-onder-één kapwoningen de gemeente Uden hoger dan in de regio Uden e.o.. De transactiepreizen voor de woningtypes hoekwoningen, tussenwoning en appartement zijn vergelijkbaar.

Figuur 4: Transactieprijs per m² woonoppervlakte gemeente Uden



Tabel 4: Transactieprijs per m² gemeente Uden incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

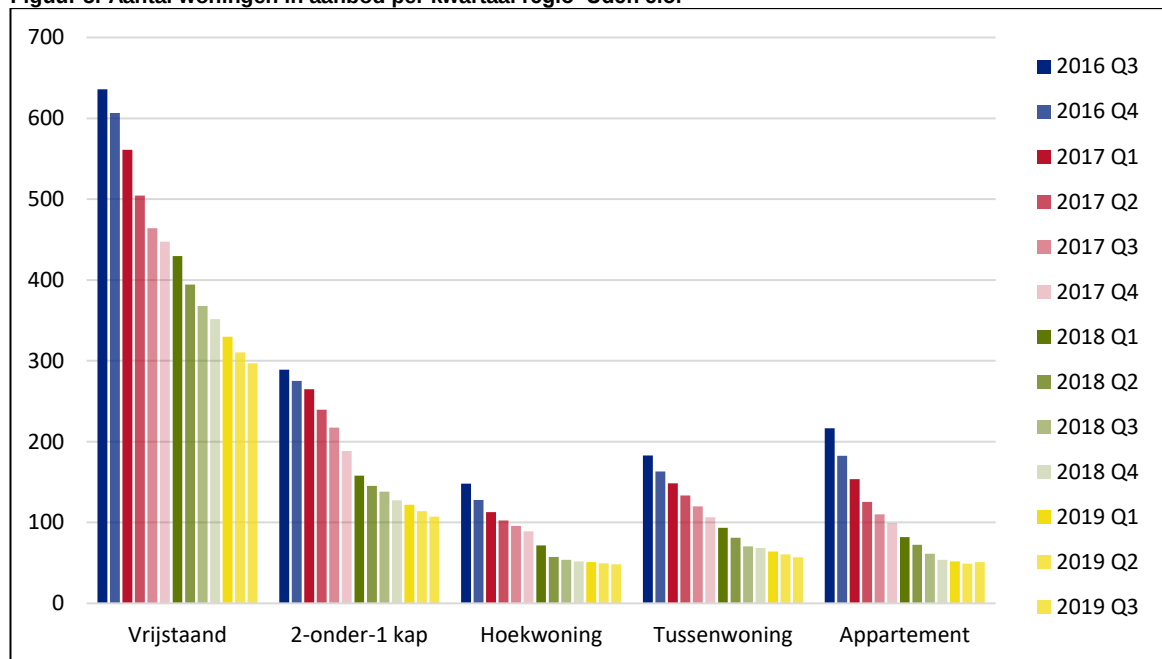
	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	€ 2.756	€ 2.259	€ 2.090	€ 1.950	€ 2.623	€ 2.299
2019 Q2	€ 2.792	€ 2.225	€ 2.085	€ 1.924	€ 2.601	€ 2.295
2019 Q1	€ 2.768	€ 2.294	€ 2.060	€ 1.916	€ 2.729	€ 2.333
2018 Q4	€ 2.591	€ 2.299	€ 2.044	€ 1.945	€ 2.667	€ 2.305
2018 Q3	€ 2.561	€ 2.167	€ 1.979	€ 1.916	€ 2.504	€ 2.213
% kwartaal	-1,3%	1,5%	0,3%	1,3%	0,9%	0,2%
% jaar	7,6%	4,3%	5,6%	1,8%	4,8%	3,9%

Beschikbaar aanbod

Regio 'Uden e.o.'

Het beschikbare aanbod is de afgelopen jaren fors afgenomen, met name bij de woningtypes vrijstaand en appartement. Vanaf medio 2016 is het aanbod voor ieder woningtype minimaal gehalveerd. In het 3^e kwartaal 2019 bestond het totale aanbod in de regio Uden e.o. uit 561 woningen, waarvan merendeel (297) vrijstaande woningen betreffen. In het 3^e kwartaal 2019 ten opzichte van het 3^e kwartaal 2018 is het aanbod met gemiddeld 18,9% is afgenomen. Dit laat zien dat het aanbod opdroogt terwijl de vraag nog immer aanwezig is, met (grote) krapte op de woningmarkt. Deze krapte is wat mede de oorzaak van de prijsstijgingen die op dit moment plaatsvinden.

Figuur 5: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio 'Uden e.o.'



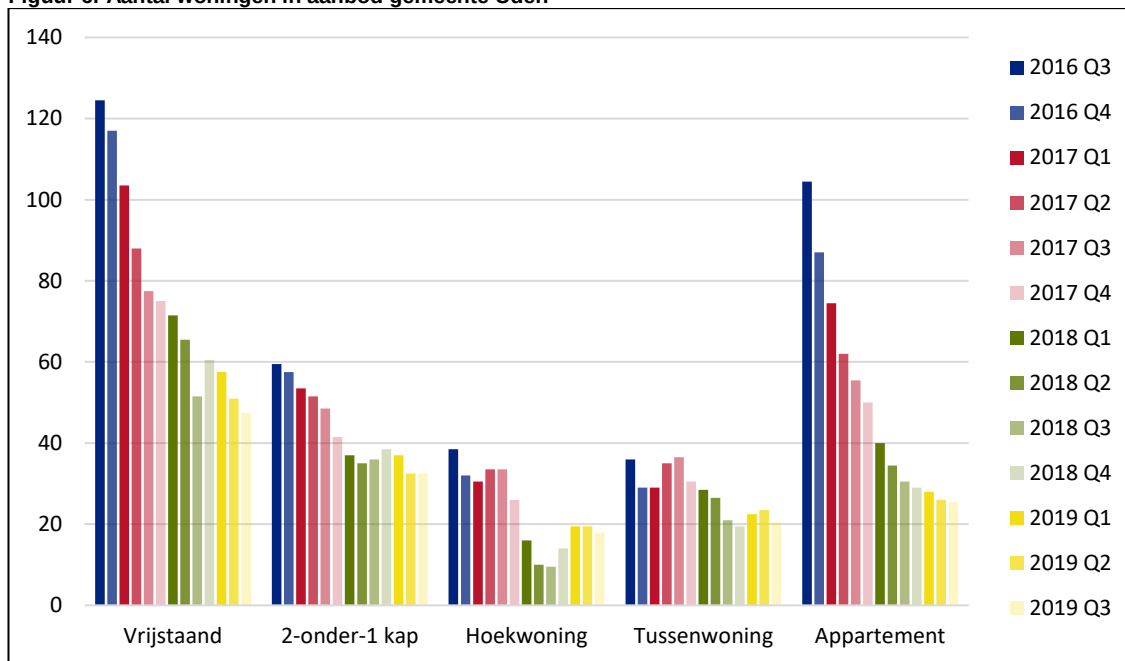
Tabel 5: Aanbodcijfers regio 'Uden e.o.' incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	297	108	49	57	51	561
2019 Q2	311	114	50	61	49	584
2019 Q1	330	122	51	64	52	619
2018 Q4	352	128	52	69	54	654
2018 Q3	368	138	54	71	62	692
% kwartaal	-4,3%	-5,7%	-2,0%	-5,8%	4,1%	-3,9%
% jaar	-19,3%	-22,1%	-10,2%	-19,1%	-17,1%	-18,9%

Gemeente Uden

Uit figuur 6 en tabel 6 kan worden afgeleid dat het aantal in aanbod zijnde woningen in de gemeente Uden vanaf medio 2016 ook fors is afgenomen, met name voor de woningtypes vrijstaande woning en appartement. In het 3^e kwartaal 2019 bestond het totale aanbod in de gemeente Uden uit 144 woningen.

Figuur 6: Aantal woningen in aanbod gemeente Uden



Tabel 6: Aanbodcijfers gemeente Uden incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

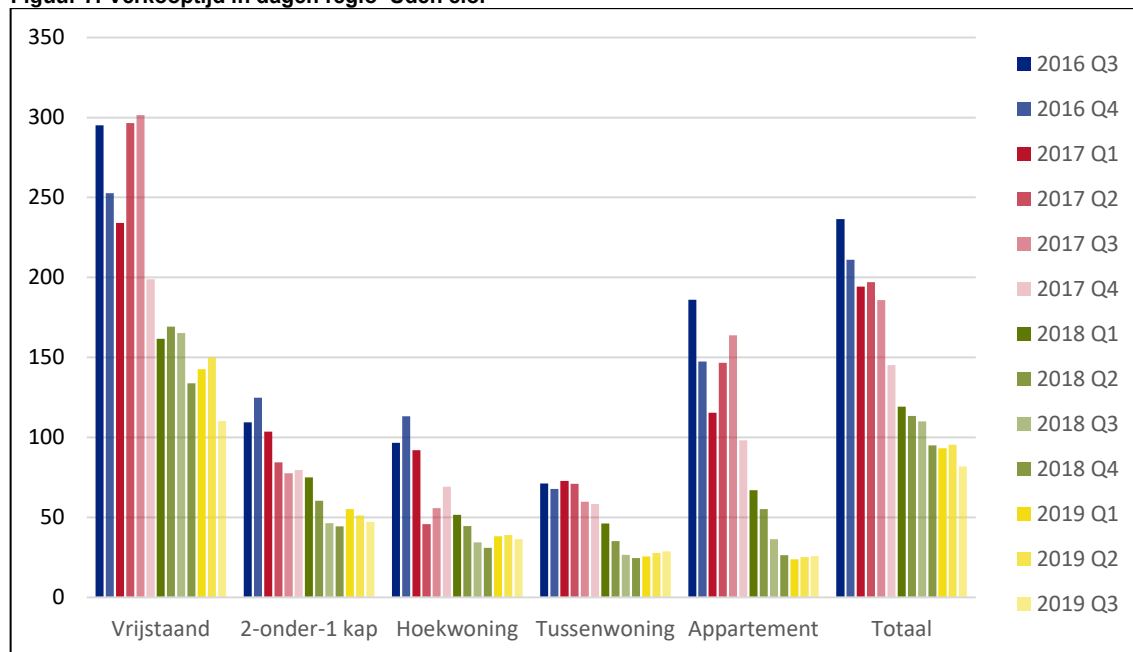
	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	48	33	18	21	26	144
2019 Q2	51	33	20	24	26	153
2019 Q1	58	37	20	23	28	165
2018 Q4	61	39	14	20	29	162
2018 Q3	52	36	10	21	31	149
% kwartaal	-6,9%	0,0%	-7,7%	-12,8%	-1,9%	-5,6%
% jaar	-7,8%	-9,7%	89,5%	-2,4%	-16,4%	-3,0%

Looptijd te koop staande woningen

Regio 'Uden e.o.'

Uit figuur 7 en tabel 7 blijkt dat de ontwikkeling van de looptijd van de te koop staande woningen in de regio 'Uden e.o.' in het 3^e kwartaal 2019 ten opzichte van het 3^e kwartaal 2018 met 25,5% teruggelopen naar gemiddeld 82 dagen. De verkooptijd ligt daarmee ruim boven het landelijk gemiddelde van 38 dagen in het 3^e kwartaal 2019. Deze hoge verkooptijd is hoofdzakelijk het gevolg van de lange doorlooptijd van vrijstaande woningen (185 dagen in het 3^e kwartaal 2019). De overige categorieën hebben een doorlooptijd die vergelijkbaar is met het landelijk gemiddelde.

Figuur 7: Verkooptijd in dagen regio 'Uden e.o.'



Tabel 7: Verkooptijd in dagen regio 'Uden e.o.' incl. wijziging t.o.v. voorgaand kwartaal en voorgaand jaar

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	110	47	36	29	26	82
2019 Q2	150	51	39	28	25	95
2019 Q1	143	55	38	26	24	93
2018 Q4	134	44	31	25	26	95
2018 Q3	165	46	34	27	36	110
% kwartaal	-26,6%	-8,2%	-6,6%	3,5%	1,8%	-14,2%
% jaar	-33,4%	1,7%	6,1%	8,0%	-29,2%	-25,5%

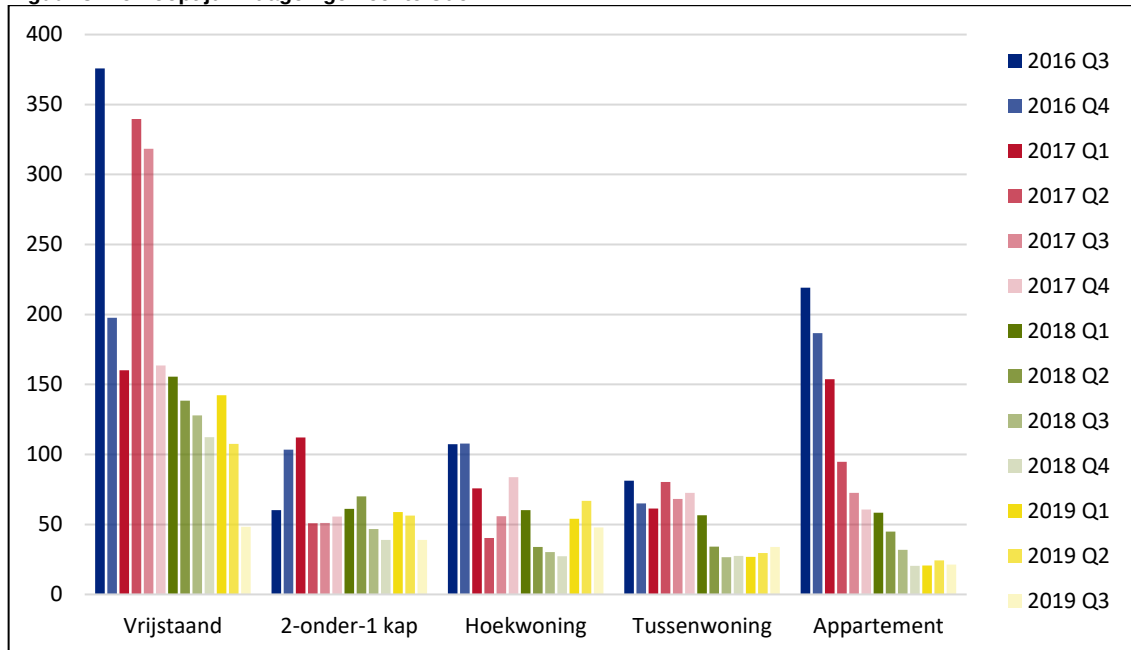
Gemeente Uden

Ook binnen de gemeente Uden is de verkooptijd de afgelopen jaren teruggelopen. De gemiddelde verkooptijd bedraagt 43 dagen. Opmerkelijk is dat de vrijstaande woningen een kortere looptijd hebben in vergelijking tot de regio Uden e.o. en de twee-onder-één kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen een langere looptijd.

Tabel 8: Verkooptijd in dagen gemeente Uden

	Vrijstaand	2-onder-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning	Appartement	Totaal
2019 Q3	48	39	48	34	21	43
2019 Q2	108	56	67	29	24	39
2019 Q1	142	59	54	27	21	46
2018 Q4	112	39	27	27	20	41
2018 Q3	128	47	30	27	32	28
% kwartaal	-55,1%	-30,8%	-28,4%	15,1%	-12,6%	-31,2%
% jaar	-62,3%	-16,6%	58,2%	27,3%	-33,3%	-33,7%

Figuur 8: Verkooptijd in dagen gemeente Uden



3.2. Deelconclusie algemene marktontwikkelingen

Samenvattend kan worden gesteld dat in de periode 3^e kwartaal 2018 t/m 3^e kwartaal 2019:

- het aantal transacties nam in de regio Uden e.o. gemiddeld met 2,0%, terwijl het aantal transacties in de gemeente Uden met gemiddeld 8,1% is gestegen.
- de gerealiseerde transactieprijzen per m² in zowel de regio als de gemeente Uden met gemiddeld 3,6% respectievelijk 3,9% zijn gestegen.
- de gemiddelde verkooptijd in zowel de regio als de gemeente Uden afneemt, maar dat een onderscheid zichtbaar is tussen categorieën waarbij de verkooptijd afneemt (vrijstaand, twee-onder-één kap en appartement) en categorieën waarbij de verkooptijd toeneemt (hoek- en tussenwoning). Het aantal woningen in aanbod is in zowel de regio als de gemeente Uden afgenomen.

Tabel 9: Marktgegevens regio 'Uden e.o.' en gemeente Uden

Derde kwartaal 2019	Aantal transacties		Gerealiseerde transactieprijs per m²		Verkooptijd	
	Regio	Gemeente	Regio	Gemeente	Regio	Gemeente
Vrijstaand	-/- 9,7%	+ 4,6%	+ 1,6%	+ 7,6%	-/- 33,4%	-/- 62,3%
2-onder-- kap	+ 4,4%	+ 16,0%	+ 4,0%	+ 4,3%	+ 1,7%	-/- 16,6%
Hoekwoning	-/- 2,9%	+ 13,8%	+ 6,6%	+ 5,6%	+ 6,1%	+ 58,2%
Tussenwoning	+ 8,2%	+ 12,6%	+ 4,7%	+ 1,8%	+ 8,0%	+ 27,3%
Appartement	-/- 12,9%	-/- 7,4%	+ 9,4%	+ 4,8%	-/- 29,2%	-/- 33,3%
Totaal	-/- 2,0%	+ 8,1%	+ 3,6%	+ 3,9%	-/- 25,5%	-/- 33,7%

3.3. Kansen en belemmeringen woningmarkt 2020

Voor de marktbeschouwing wordt kort gekeken naar de landelijke tendens en naar de kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2020.

Het **Centraal Planbureau (CPB)** heeft in zijn **Marco Economische Verkenning 2020**³ met betrekking tot de Nederlandse economie kort samengevat de navolgende cijfers en vooruitzichten afgegeven:

- De Nederlandse economische groei valt terug van 2,6% in 2018 en 1,8% in 2019 naar een standaard groeitempo van 1,5% in 2020.
- Een afzwakkende werkgelegenheidsgroei (0,8% in 2020) en een aanhoudende stijging van het arbeidsaanbod leiden ertoe dat er een einde komt aan de gestage daling van de werkloosheid. Na de zijn gedaald van een piek van 7,4% in 2014 tot 3,4% in 2019, loopt de werkloosheid in 2020 naar verwachting op tot 3,5. De werkloosheid blijft alsnog historisch en internationaal gezien laag en duid op een krappe arbeidsmarkt.
- De koopkracht stijgt dit jaar voor de helft van de Nederlandse huishoudens tussen de 1,3% en 2,7%, hoofdzakelijk als gevolg van beleid (aanpassing arbeids- en algemeen heffingskorting en invoering tweeschijvenstelsel) en stijgende reële lonen (met 1,0%). De sterkste koopkrachtstijging treedt op bij midden- en hoge inkomens en bij werkenden.
- Het begrotingsoverschot daalt naar verwachting van 1,2% bbp in 2019 naar 0,3% bbp in 2020.
- De risico's voor de ontwikkeling van de Nederlandse economie zijn vooral internationaal en neerwaarts, waarbij het Amerikaanse handelsbeleid, Brexit en Italië de belangrijke risico's vormen. Binnenlandse risico's zijn de woningmarkt (tijdstip en omvang van een omslag na een preiode van forse prijsstijgingen en stikstofcrisis), de pensioensector en de arbeidsmarkt.

Voor wat betreft de Nederlandse woningmarkt verwacht het CPB dat de woningmarkt stabiliseert. Het aantal transacties daalt, het tempo van de prijsstijgingen neemt af en het aantal te koop staande woningen blijft ongeveer constant. Wel wordt een afvlakking van de groei van woninginvesteringen verwacht, ondanks de schaarste op de woningmarkt. Deze afvlakking hangt samen met beperkte plancapaciteit en beperkte capaciteit in de bouw (onder andere door stikstofcrisis en te kort aan personeel, productiemiddelen en materialen

³ Centraal Planbureau. Marco Economische Verkenning 2020

De **woningmarktmonitor van ABN AMRO**⁴ verwacht dat het aantal woningverkoppen zal stabiliseren, onder andere door de lage rente en hypotheekrente. Hierdoor sterkt het vertrouwen bij huizenkoper. ABN AMRO constateert ook dat de woningprijzen sinds vorig jaar minder hard stijgen en verwacht dat de prijsstijging van woningen op 6% zal uitkomen. Er zijn beduidende regionale verschillen in (de stijging van) woningprijzen. Het prijspeil is in de Randstad harder gestegen dan elders, maar het verschil met het landelijk gemiddelde wordt kleiner.

De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het woningaanbod blijft slinken, zij het minder hard dan voorheen. Een groot deel van het aanbod bestaat uit woningen in het hogere prijssegment. Voor alleenstaande woningzoekers met een modaal inkomen zijn er nauwelijks koopwoningen beschikbaar. Als gevolg van de aanhoudende krapte moeten kopers vaak boven de vraagprijs bieden om kans te maken op een woning. Hierdoor ligt de aankoopprijs gemiddeld 0,5% boven de vraagprijs, een uitzonderlijke situatie die zich niet eerder heeft voorgedaan. Van slechts 1 op de 20 aangeboden woningen is de vraagprijs lager dan de maximale hypotheek die zij kunnen krijgen.

De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (de bevolking blijft groeien, terwijl de huishoudens kleiner worden) terwijl het woningtekort inmiddels al 300.000 woningen groot is en het aanbod niet altijd aansluit bij de vraag. Er is dus nieuwbouw nodig, maar de doelstelling van jaarlijks 75.000 woningen erbij blijkt in de praktijk erg ambitieus. Het woningtekort dreigt te verergeren afgemeten aan het stagnerend aantal afgegeven omgevingsvergunningen in 2018. De laatste maanden valt het aantal zelfs terug. De daling vloeit voort uit de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en gebrek aan capaciteit in de bouw. Daarnaast zijn de gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw nog onduidelijk. ABN AMRO verwacht dat de doorstroming verder onder druk komt, er minder transacties zullen zijn en de prijsstijgingen hoger kunnen uitvallen wanneer de woningbouw verder achterblijft.

Op 10 oktober 2019 is in een **publicatie van de NVM**⁵ ingegaan op de gevolgen van het inkrimpende woningaanbod. Zij stellen dat de bestaande koopwoningmarkt krappere is geworden met het gevaar op sterker stijgende prijzen. Door de stagnering in de nieuwbouw stopt de doorstroming op de woningmarkt en zij geven aan dat aanjagen van de woningbouw essentieel is. Mede met het oog op de verduurzamingsopgave van de gebouwde omgeving; verhuizingen gaan namelijk doorgaans gepaard met een verbouwing inclusief duurzaamheidsmaatregelen. De NVM roept een regionale vastgoedregisseur op om op provinciaal niveau de regie op te pakken.

De NVM gaat in haar vierjaarlijkse analyse⁶ van de woningmarkt nader in op onder andere woningbouwtransacties, -prijzen en -doorlooptijden. Zij geeft aan dat het aantal transacties op de bestaande koopwoningmarkt voor het tweede achtereenvolgende kwartaal vergelijkbaar is met dat van een jaar eerder in dezelfde periode en daarmee stabiliseert. Alleen bij vrijstaande woningen is een lichte daling van 0,9% te zien in het aantal transacties, bij de overige woningtypen is sprake van een toename. Het aantal transacties is het afgelopen jaar tijd in de prijsklasse tussen de 350 en 400 duizend euro het sterkst toegenomen met 20%. Ook in de prijsklassen daarboven is sprake van een duidelijke toename van circa 15%. Een daling in het aantal transacties laat zich zien in de prijsklassen tot 150 duizend (- 39%), tussen de 150 en

⁴ Economisch Bureau van ABN AMRO. Woningmarktmonitor, 2 oktober 2019

⁵ NVM. Verduurzaming van de woningmarkt valt stil, 10 oktober 2019

⁶ NVM. Analyse Woningmarkt: 3^e kwartaal 2019

200 duizend euro (- 14%) en tussen de 200 en 250 duizend euro (- 2%).

De gemiddelde transactieprijs is het afgelopen kwartaal opnieuw toegenomen, inmiddels zes jaar lang. Met 313 duizend euro ligt de transactieprijs 7,2% hoger dan een jaar geleden. Ook de vierkantemeterprijzen blijven stijgen, maar wel minder hard. De vierkantemeterprijs is in een jaar tijd met 5,6% toegenomen en varieert binnen de woningtypen tussen 4,8% (twee-onder-een-kap en vrijstaand) en 6,5% (appartement).

De verkooptijd van woningen is in vergelijking met een jaar geleden beperkt gedaald. Eigenlijk geldt voor alle woningtypen, met uitzondering van de vrijstaande woningen, dat de woningen gemiddeld binnen ruim een maand verkocht zijn. Bij vrijstaande woningen duurt dit ruim 2 maanden. Slechts 3% van het aantal woningen heeft een jaar of langer in de verkoop gestaan. De woningmarkt is daardoor vooral afhankelijk van nieuw te koop gezette woningen en kan nog maar weinig profiteren van woningen die al lang te koop staan om het aantal transacties 'op te krikken'.

Na een aantal kwartalen waarin het aantal te koop staande bestaande koopwoningen zich leek te stabiliseren, is het aanbod in het 3e kwartaal stevig gedaald. Door deze flinke daling is de Nederlandse koopwoningmarkt in het 3e kwartaal 2019 verder verkrappt. Een consument kon op enig moment nog kiezen uit 3,1 woningen, terwijl dit een jaar eerder er nog 3,7 waren. Dit is het laagste niveau van de NVM krapte-indicator sinds 2000. Bij tussenwoningen is de krapte het grootst, bij vrijstaande woningen is nog sprake van enig evenwicht.

De bouw van nieuwbouwwoningen dreigt verder achterop te raken door de stikstofproblematiek. Naar verwachting zullen niet meer dan 50 duizend omgevingsvergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2019 worden afgegeven. Lichtpunt is dat in beginsel weer mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen aan projecten die per saldo leiden tot minder stikstofuitstoot. In hoeverre de nieuwbouwproductie hierdoor weer op gang komt is nog onduidelijk. De stikstofproblematiek is zo actueel dat het effect ervan nog niet zichtbaar is in de kwartaalcijfers, het aanbod van nieuwbouwwoningen blijft op peil.

Voor wat betreft nieuwbouwwoningen geldt dat er voor het zevende kwartaal op een rij minder nieuwbouwwoningen verkocht zijn, een daling van 8% met vorig jaar. Als gevolg van deze daling stijgt het aanbod dat halverwege het kwartaal te koop staat met 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Waar de markt voor bestaande bouw steeds krappere wordt, verruimt de markt voor nieuwbouwwoningen. De NVM krapte-indicator van nieuwbouw is verruimd naar 7,5, terwijl die van de bestaande bouw verder is verkrappt tot 3,1.

Met inachtneming van bovengenoemde trends en ontwikkelingen rondom de Nederlandse economie en meer in het bijzonder de Nederlandse woningmarkt, kunnen een aantal kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2020 worden geformuleerd.

Kansen woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldproblematiek verder terug. In 2018 stonden nog 'maar' 46.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
3. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklasse, waarvan de huurstijging bovendien groot is. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.
4. Vanaf 2020 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 290.000,00 naar € 310.000,00. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen.

Bedreigingen woningmarkt:

1. De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het slinkende woningaanbod heeft een toenemende krapte op de markt tot gevolg, met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen zijn slechts beperkt koopwoningen beschikbaar.
2. Het doel om jaarlijks 75.000 nieuwbouwwoningen te realiseren staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, het gebrek aan capaciteit in de bouw en de (onduidelijke) gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
3. De wereldeconomie kan verder worden beïnvloed door de internationale politieke conflicten die er per heden zijn, zoals bijvoorbeeld omtrent het handelsbeleid van de VS. Dit kan tot resultaat hebben dat de rente op gaat lopen en de economie verder wordt afgeremd.
4. Er zijn steeds meer beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.
5. Het verder aanscherpen van de Loan-to-Value afgelopen januari 2018 naar 100% van de waarde van de woning heeft een negatief effect op de woningmarkt, met name voor starters daar er een startkapitaal nu noodzakelijk is om een woning te kunnen aankopen.

Voor de volledigheid vermeldt de taxatiecommissie dat de voornoemde ontwikkelingen gebaseerd zijn op landelijke cijfers en dus niet specifiek zien op de gemeente Uden of directe omgeving.

4. Analyse uitgifteprijzen woningbouwkavels

4.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de verkoopwaarde van bouwkavels voor woningbouw. Om de grondprijs voor woningbouwkavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen. Als periode voor het referentieonderzoek is november 2018 tot en met november 2019 aangehouden.

Om een goed en breed referentieonderzoek uit te kunnen voeren is naast het onderzoek naar verkochte woningbouwkavels tevens onderzoek gedaan naar (nieuwbouw) twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen om op basis van de residuele waardemethodiek middels gestandaardiseerde woningen normatief de grondwaarde te bepalen.

4.2. Gestandaardiseerde woningcategorieën

Ten behoeve van het grondprijzadvies 2020 is voor het benaderen van de grondwaarde op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën normatief residueel gerekend. De voornoemde categorieën betreffen de navolgende:

- 1.a Rijwoningen;
- 1.b Eindwoning
- 1.c Hoekwoningen;
- 2 Twee-onder-één-kapwoningen.

Voor vrijstaande woningen is ervoor gekozen de grondwaarde per vierkante meter kavel comparatief te bepalen. Hier is voor gekozen daar de residuele waardemethode, gezien de invloed van afwerkingsniveau, constructie en vorm van de kavel een vertekend beeld kan geven.

Door de taxatiecommissie zijn de bovengenoemde categorieën vertaald in 'standaard' woningen met een basis afwerkingsniveau. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. In onderstaande subparagrafen zijn de gestandaardiseerde woningen nader omschreven.

Rij-, eind- en hoekwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte 115 m^2 .
- Rijwoning perceel 140 m^2 .
- Eindwoning betreft een woning met een beperkte strook grond naast de woning en hiermee een perceel van 160 m^2 .
- Hoekwoning perceel 200 m^2 .
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Eindwoning betreft een woning zonder of hooguit een beperkte strook grond naast de woning.

- Hoekwoning betreft een woning met de mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage.
- Uitgangspunt een rij met 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen.



Twee-onder-één-kapwoningen

Kenmerken:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte: 140 m².
- Perceeloppervlakte: 275 m².
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage.



4.3. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijs zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Ten behoeve van beide methodieken heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar transacties van bouwkvavels ten behoeve van vrijstaande woningen en is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transactieprizen van (nieuwbouw) rijwoningen/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen.

Bouwkvavels t.b.v. vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkvavels t.b.v. vrijstaande woningen in de periode november 2018 tot en met november 2019 binnen de gemeente Uden. Vervolgens is de prijs per m² berekend naar analogie van een bij de waardering van gronden dikwijls gehanteerde waarderingsmethodiek. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een zogenaamd degressief stelsel, waarbij de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

In het kader van onderhavig deskundigenadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder.

Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen. De gevonden transacties zijn op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een grondprijs voor de eerste 500 m². Tevens zijn de transactiepreizen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw.

Datum	Straat	Plaats	Transactie prijs	Koop conditie	Transactieprijs gecorrigeerd	Transactie-prijs per m ²	Perceel opp.
23-3-2019	Helmteken 14	UDEN	€ 235.500	k.k.	€ 242.565	€ 445	590
15-2-2019	Bouwnummer 167	UDEN	€ 285.000	v.o.n.	€ 235.537	€ 544	433
15-2-2019	Bouwnummer 158	UDEN	€ 370.000	v.o.n.	€ 305.785	€ 577	560
27-3-2019	Artillerieweg 4	UDEN	€ 350.000	k.k.	€ 360.500	€ 331	1600
16-8-2019	Oud Moleneind	UDEN	€ 555.000	k.k.	€ 571.650	€ 494	1992

De taxatiecommissie merkt ten aanzien van voornoemde referenties op dat de in het project Land van Dico gehanteerde grondprijzen substantieel afwijken van de in dit rapport geadviseerde grondprijzen op de diverse locaties in de gemeente Uden. De grondprijs voor vrije kavels in dit project ligt op circa € 555,00 exclusief btw. In april 2018 is de verkoop van het project Land van Dico van start gegaan. Gezien de geringe afzet van de vrijstaande woningen binnen het project lijkt het dat de gehanteerde grondprijzen voor de huidige markt in Uden te hoog liggen. Uiteindelijk zijn de grondprijzen in Land van Dico dan ook niet als onderbouwing voor het grondprijzadvies meegewogen. Redenen die aan te nemen zijn waarom een hogere grondprijs wordt gehanteerd zijn, commerciële afwegingen, rentederving, saneringskosten, ontwikkelingskosten uit het verleden e.d.

Naast vorenstaand referentieonderzoek naar in het Kadaster geregistreerde transacties heeft de taxatiecommissie kennisgenomen van een overzicht met door de gemeente Uden uitgegeven bouw kavels. Deze transacties zijn in onderstaande tabel weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de referentie van Spechtenlaan fase IIa d.d. 18 december 2018 grond ten behoeve van sociale huurwoningen betreft, waardoor deze referentie niet als onderbouwing voor het grondprijzadvies is meegewogen.

Datum B&W besluit	Project	Plaats	Transactie prijs	Oppervlakte	Transactie-prijs per m ²
10-07-2018	Uden-Noord I	UDEN	€ 241.538	945	€ 255,60
06-10-2015	Velmolen-Oost	UDEN	€ 359.150	1.412	€ 254,36
18-12-2018	Spechtenlaan fase IIa	UDEN	€ 308.095	1.433	€ 215,00
23-04-2019	Spechtenlaan fase IIa	UDEN	€ 97.920	384	€ 255,00
07-08-2019	Spechtenlaan fase IIa	UDEN	€ 90.270	354	€ 255,00

In aanvulling op voorgaand onderzoek is tevens gekeken naar het grondprijsbeleid van vergelijkbare gemeenten (voor zover dit is gepubliceerd). Hieruit is het onderstaand beeld naar voren gekomen, waaruit een bandbreedte van ca. € 265,00 tot € 370,00 per m² voor de grondprijs van een vrijstaande kavel in een hoofdkern blijkt.

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Maasdriel 2018	Grondgebonden koopwoningen vrije sector: - hoog segment, > € 250.000 v.o.n.: € 326 per m ² - middensegment € 200.000 - € 250.000 v.o.n.: € 256 per m ² Gestapelde woningen: grondprijs voor grondgebonden x stapelingsfactor
Heusden 2019	Basisprijs vrije sector: € 370 per m ² (met bandbreedte van 15%) Geerpark Vlijmen: € 316 restkavels tot € 370 normaal en goede ligging De Grassen Vlijmen: € 367 Willy van den Berkstraat Haarsteeg: € 316 Chrystantenstraat Drunen: € 386
Gilze en Rijen 2019	Projectmatig en CPO: € 223 - 338 per m ² afhankelijk van omvang perceel Particuliere bouwkwel: € 378 per m ²
Bernheze 2018	Kavel Hoogstraat Heesch: € 300,00 per m ² (vrijstaand, 407 m ²) Kavel Rodenburg (Heeswijk-Dinther): € 188 per m ² (vrijstaand > 1.107 m ²) Kavels Rodenburg (Heeswijk-Dinther): € 270 per m ² (vrijstaand, 369-450 m ²)
Boekel 2018	Rijwoning/starter: € 205,00 per m ² Tweekapper/hoekwoning: € 235,00 per m ² Vrijstaand/geschakeld: € 265,00 per m ² Project peelhorst: ieder categorie ca. € 20,00 per m ² lager dan bovengenoemd
Helmond 2018	Kern Helmond: € 322,50 per m ² Overige locaties: 275,00 per m ²
Meierijstad 2018	Grondprijs in de kern Veghel varieert van € 285 per m ² voor een vrijstaande woning tot € 400 per m ² voor een tussenwoning. Grondprijs in de kernen Erp en Mariaheide variëren van € 255 per m ² voor een vrijstaande woning tot € 350 per m ² voor een tussenwoning.
Sint Anthonis 2018	Sint Anthonis, Hanenspoor, De Sprenkel/Op de Beek, Oelbroeck: € 220,00
Landerd 2018	- Kern Reek: € 265,00 per m ² - Kern 't Oventje: € 260,00 per m ² - Kernen Schaijk en Zeeland: € 270,00 per m ² - Grote kavels Vensteeg + Achter Oventje: € 213,60 per m ²
Gemert-Bakel 2018	- Gemert, Bakel: € 260,00 per m ² (< 200 m ²) en € 280,00 (> 200 m ²). - Handel, De Mortel, Milheeze: € 250,00 per m ² (< 200 m ²) en € 270,00 (> 200 m ²). - Elsendorp, De Rips: € 230,00 per m ² (< 200 m ²) en € 250,00 (> 200 m ²).
Asten 2017	Vrije sector woningbouw: € 265,00 per m ²
Venray 2018	Vrije sector woningbouw: € 230,00 per m ²

Transacties bestaande woningen

Voor het referentieonderzoek naar bestaande nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen en rijwoningen. De scope van het referentieonderzoek omvatte in eerste instantie enkel nieuwbouwwoningen met een bouwjaar tussen 2018 en heden. Uit het onderzoek bleek echter dat dit hoofdzakelijk referenties binnen het nieuwbouwproject Land van Dico betreffen. Bovenstaand is al aangegeven dat de taxatiecommissie de relatief hoge transactieprizen binnen het project Land van Dico niet representatief vinden voor Uden. Om die reden is de scope van het referentieonderzoek uitgebreid naar woningen met een bouwjaar tussen 2010 en 2018, waarbij een correctie van -10% is toegepast omdat deze woningen doorgaans een hoger afwerkingsniveau kennen (onder andere een afgewerkte badkamer en keuken) dan onlangs opgeleverde nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2018.

Alle transactiepreizen zijn conform de NVM-prijsindex (gespecificeerd op postcode en woningtype) geïndexeerd naar heden.

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 1 aan dit rapport gevoegd. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo in de kern Uden. Voor de overige kernen zijn geen transacties van nieuwbouwwoningen beschikbaar.

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo bouwjaar vanaf 2018	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo bouwjaar 2010 tot 2018
Hoekwoning	€ 2.714,00	€ 2.280,00
Rijwoning	€ 2.312,00	€ 2.214,00
Twee-onder-één kapwoning	€ 2.914,00	€ 2.664,00

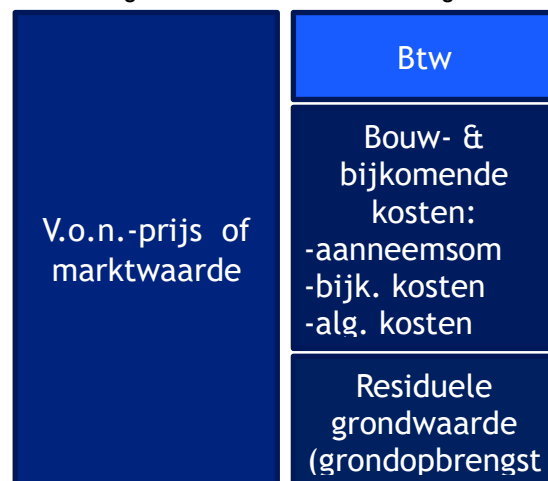
4.4. Residuele grondwaardeberekening

De residuele grondwaardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing.

De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$. In figuur 6 is een en ander nader verbeeld.

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



4.5. Uitgangspunten residuele waardeberekening

Stichtingskosten

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze categorieën woningen bepaald.

De stichtingskosten zijn bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkosten-kompas 2019 en de BDB index.

Door BDB is in een artikel uit augustus 2019 ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

“De bouwkosten in Nederland stegen de afgelopen twee jaar gemiddeld met 7,5 en 8,5 procent. De betaalbaarheid van projecten staat hierdoor onder druk. De bouwkosten zijn op dit moment zo hoog, dat aanbestedingen en/of prijsvormingsprocessen mislukken, projecten in uitgekleepte vorm of juist -helemaal niet doorgaan. De daadwerkelijke bouwproductie vlakt daardoor af, ondanks de enorme vraag. De conjuncturele kostenontwikkeling bereikt hierdoor zijn natuurlijke plafond.

In 2019 zullen de bouwkosten als gevolg hiervan minder stijgen, slechts met gemiddeld 2,6 procent. De stijging is aanzienlijk minder dan die van de jaren daarvoor. Deze mindere stijging wordt met name veroorzaakt door de structurele kostenontwikkeling (kostprijs) en niet zoals de jaren daarvoor door vooral de conjuncturele kostenontwikkeling. In 2020 zal naar verwachting het kantelpunt komen, waarbij het conjuncturele kostenniveau zal gaan dalen. Dit wil overigens niet zeggen, dat de bouwprizen dan niet meer onder druk staan. Tot 2021 zal de Nederlandse bouwconomie in een prijstechnische hoogconjunctuur verkeren.”

De navolgende tabel geeft de stijging van de bouwkosten van het afgelopen jaar weer (index is gebaseerd op 2012 = 100). De kosten het afgelopen jaar in totaal met circa 2,5% gestegen. De totale kostenstijging voor het jaar 2019 zal naar verwachting op circa 2,6% uitkomen. De verwachting is dat bouwkostenstijging in 2020 doorzet, maar wel afvlakt. Feit is dat de bouwkosten de afgelopen jaren (flink) zijn gestegen, waardoor nieuwbouw minder aantrekkelijk werd. Onder andere hierdoor is er krapte in de markt ontstaan.

Peildatum	Totaal arbeid (index)	Totaal materiaal (index)	Totaal aanneemsom excl. btw (index)	Totaal aanneemsom incl. btw (index)
Oktober 2018	112,58	108,45	109,92	111,77
November 2018	112,58	108,44	109,91	111,76
December 2018	112,58	108,44	109,92	111,77
Januari 2019	112,22	109,42	110,42	112,27
Februari 2019	112,22	109,77	110,64	112,50
Maart 2019	112,22	109,97	110,77	112,63
April 2019	112,22	109,99	110,78	112,64
Mei 2019	112,22	111,11	111,50	113,37
Juni 2019	112,22	111,08	111,47	113,35
Juli 2019	115,53	111,08	112,67	114,56
Augustus 2019	115,53	111,03	112,64	114,53
September 2019	115,53	111,21	112,75	114,65
Oktober 2019	115,53	111,17	112,73	114,62

tabel: BDB maandcijfers oktober 2019 woningen

Vrij-op-naamprijzen

De bijbehorende vrij-op-naamprijzen zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 4.3, alsook op basis van te koop staande woningen. Daar de referentietransacties meer luxe zijn afgewerkt in vergelijking met de gestandaardiseerde en basis afgewerkte woningen, alsook zijn voorzien van een aangelegde tuin, zijn lagere vrij-op-naamprijzen gebruikelijk. Gezien de huidige marktomstandigheden en de verwachte (gematigde) prijsstijging in 2020, hebben deskundigen in de residuele waardeberekening een opbrengst gehanteerd die in lijn ligt met de gevonden referentietransacties.

De gehanteerde vrij-op-naamprijzen zijn:

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m² gbo
Rijwoning	€ 2.150,00
Eindwoning	€ 2.200,00
Hoekwoning	€ 2.250,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 2.650,00

Bovengenoemde vrij-op-naamprijzen kennen een stijging ten opzichte van de gehanteerde prijzen het grondprijzadvies 2019. Deze prijsstijging is gebleken uit het referentieonderzoek en is in overeenstemming met de marktontwikkelingen in de gemeente Uden en de verwachte (gematigde) woningprijsstijging in 2020 (zie hoofdstuk 3).

Residuele waardeberekening

Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. De berekening is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd.

Voor het onderhavige grondprijzadvies is van groot belang om de grondprijzen te beschouwen in de totale werking van de residuele berekening. Zoals uit voorgaande blijkt, stijgen de bouwkosten flink en is ook de verwachting voor 2020 dat de bouwkosten door stijgen. Om de grondprijs op peil te houden dient de vrij-op-naamprijs eveneens te stijgen. Ter illustratie, als de bouwkosten zoals nu in de residuele berekening opgenomen voor rijwoningen met 3% stijgen zoals verwacht dan dienen de opbrengsten met 2,3% te stijgen om de grondprijs op hetzelfde niveau te houden.

Voor het jaar 2020 is de verwachting dat de vrij-op-naamprijzen nog dusdanig zullen stijgen, dat zij opwegen tegen de hoge bouwkostenstijging. Dit resulteert onderaan de streep in een stijging van de grondprijs, in vergelijking met het voorgaande jaar.

Daarnaast lijkt er een tendens zichtbaar in de kaveloppervlakte in verhouding tot de woonoppervlakte. De flinke bouwkostenstijging van de afgelopen jaren lijkt tot gevolg te hebben dat de gemiddelde kaveloppervlakte afneemt (terwijl de woonoppervlakte gelijk blijft) om daarmee te voorkomen dat de bouwkostenstijging een drukkende werking op de grondprijs heeft. Ook in onderhavige residuele berekening is met een relatief kleine kaveloppervlakte gerekend om geen negatief effect op de grondwaarde te hebben.

5. Advies uitgifteprijs woningbouw

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouw kavels. Het grondprijzadvies zal nader uitgesplitst worden naar de categorieën Tussenwoningen, Hoekwoningen, Eindwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande/overige woningen. Het grondprijzadvies per categorie is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 3) alsook het referentieonderzoek (hoofdstuk 4).

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijs uit is gegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd. In een voorkomend geval kan er ook aanleiding bestaan om deze basiswaarde met maximaal 10% te verlagen. Deskundigen adviseren om stappen te maken van 2,5% op basis van de kenmerken:

1. Vorm kavel
2. Ligging kavel
3. Ligging tuin
4. Positionering bouwblok

Hierbij geldt dat het uitgangspunt is een reguliere courante kavel. Alleen indien van de reguliere courante kavel positief of negatief wordt afgeweken dient voor die specifieke kenmerken per kenmerk 2,5% op of af worden getrokken.

Het grondprijzadvies is gebaseerd op de in paragraaf 4.2 benoemde woningcategorieën. Voor gevallen waarin wordt afgeweken van de benoemde categorieën wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten opstellen.

5.2. Grondprijzadvies per woningcategorie

Tussenwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 345,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Hoekwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 305,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Eindwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Eindwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 325,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Twee-onder-één-kapwoningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 310,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Vrijstaande woningen

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 320,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tevens wordt voor vrijstaande woningen geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden van uit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Voor bouw kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

5.3. Kernen Volkel en Odiliapeel

Deskundigen adviseren tevens om de grondprijs per kern te differentiëren. De differentiatie is gelegen in het feit dat het voorzieningenniveau per kern (sterk) verschilt, alsmede ook de omvang van het aantal inwoners en als gevolg daarvan de grootte van de doelgroepen. Kleinere kernen met beperkte tot geen voorzieningen zullen over het algemeen meer moeite hebben om potentiële kopers van buiten de kern aan te trekken. Hiermee is de markt meer beperkt dan binnen de grotere kern(en) met een groter aanbod aan voorzieningen.

In Odiliapeel is alleen nog bouwgrond beschikbaar in het plan Spechtenlaan fase 2. Het plan kent een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Locatie is vooral in beeld bij de huidige bewoners van Odiliapeel. De kandidaat-kopers kiezen vaak ook voor bouwgrond in het nabij gelegen Boekel. De grondprijzen in Odiliapeel zijn lager dan in Uden en meer afgestemd op Boekel.

In Volkel is op dit moment geen concreet bouwplan in de verkoop waar de gemeente Uden nog gronden voor uitgeeft. Derhalve is in dit prijsadvies slechts een algemeen prijsadvies voor de kern Volkel opgenomen.

Binnen de kernen Volkel en Odiliapeel zijn geen/niet voldoende referentietransacties beschikbaar om tot een betrouwbare gemiddelde vrij-op-naamprijs per m² gbo te komen, die kan dienen als input voor de residuele berekening voor Volkel en Odiliapeel. Om toch tot een residuele grondwaardeberekening te komen hebben deskundigen de vrij-op-naamprijs per m² gbo van het grondprijsadvies 2019 geïndexeerd conform de NVM-prijsindex op postcode niveau en woningtype, met een prijsstijging van 2% voor tussen- hoek- en eindwoningen en een prijsstijging van 0,5% voor twee-onder-één kapwoningen. De stichtingskosten zijn gelijk aan de stichtingskosten uit de residuele berekening voor de kern Uden.

De residuele grondwaardeberekening voor de kernen Volkel en Odiliapeel is als bijlage 3 aan dit rapport gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat de beperkte prijsstijging niet in verhouding is tot de hoge bouwkostenstijging, waardoor de grondprijs een negatieve ontwikkeling laat zien ten opzichte van het voorgaande jaar. Deskundigen adviseren om die reden om de huidige grondwaarde van de kernen Volkel en Odiliapeel te handhaven.

5.3.1. Volkel

Tussenwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 280,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Hoekwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 275,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Eindwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 265,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Twee-onder-één-kapwoningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 270,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Vrijstaande woningen (Volkel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 280,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tevens wordt voor vrijstaande woningen geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden van uit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Voor bouw kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

5.3.2. Odiliapeel

Tussenwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Tussenwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Hoekwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Hoekwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Eindwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van Eindwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 220,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Twee-onder-één-kapwoningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van twee-onder-één-kapwoningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 240,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Vrijstaande woningen (Odiliapeel)

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde markanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen een basisuitgifteprijs wordt geadviseerd van **€ 275,00 per m²**. Deskundigen gaan er hierbij van uit dat de kavels voldoende courant van vorm en ligging zijn.

Tevens wordt voor vrijstaande woningen geadviseerd een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden van uit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daarop volgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Voor bouw kavels met ruime bebouwingsmogelijkheden (inhoud van de woning groter dan 750 m³ en/of een bouwvlak van meer dan 150 m²) adviseren deskundigen een eerste trap van 750 m², waarna het degressief stelsel daaropvolgend wederom elke 500 m² afneemt.

5.4. Degressief stelsel

Deskundigen adviseren om voor vrijstaande woningen een degressief stelsel toe te passen op de geadviseerde uitgifteprijs voor grondgebonden woningen voor wat betreft de kavelgrootte van de percelen. Deze methodiek gaat er bij de waardering van gronden van uit dat de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

Deskundigen adviseren een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij van elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd. Dit betekent dat de 1^e 500 m² een grondprijs van 100% kennen, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 50%, de daaropvolgende 500 m² een grondprijs van 25% en zo verder. Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

Voor de overige categorieën adviseren deskundigen op voorhand geen staffel toe te passen. Dit door een toename van de kaveloppervlakte geen effect heeft op de grondprijs wanneer de woonoppervlakte van de woning in dezelfde verhouding toeneemt. De grondslag hiervoor zit hem in het feit dat de grootte van de woningen een redelijke variatie kent, waardoor een vooraf vastgestelde staffel niet in alle gevallen recht doet aan de grondwaarde van de kavel. Oftewel, als de woning groter wordt dan 'verdient' de woning ook een grotere kavel.

Als gevolg van marktwerking zal een ontwikkelende partij er doorgaans voor kiezen om de oppervlakte van de woning af te stemmen op de oppervlakte van de kavel, mits dit in het bestemmingsplan wordt toegelaten en mits dit in alle redelijkheid is. Op het moment dat de maximale grootte van de woning wordt beperkt en deze niet meer in verhouding is met de oppervlakte van de kavel, zal er moeten worden gekozen voor een maatwerktaxatie om alsnog tot een marktconforme grondprijs te komen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de maximaal toelaatbare woonoppervlakte vanuit de gemeente wordt beperkt in het bestemmingsplan of wanneer een stedenbouwkundig ontwerp tot zeer ruime kavels leidt welke niet in verhouding zijn met de mogelijke grootte van de woning.

5.5. Grondprijzadvies op projectniveau

Deskundigen adviseren tevens om de grondprijs per woningbouwproject te differentiëren. Door deskundigen is specifiek naar de verschillende projecten binnen de gemeente Uden gekeken om op deelplanniveau de uitgifteprijs te bepalen. Hierbij hebben deskundigen de specifieke kenmerken van de locaties in ogenschouw genomen. Deskundigen hebben zich een oordeel gevormd over de courantheid, ligging, vorm en overige kenmerken van de kavels op deelplanniveau specifiek. Met als basis de gemiddeld bepaalde uitgifteprijs als voorgaand genoemd is vervolgens per deelplan de uitgifteprijs nader verfijnd.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijzen uit is gegaan van bouw kavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd, conform de stappen zoals genoemd in paragraaf 5.1.

De Ruiter

Het project De Ruiter betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruime opzet van de verkaveling. In het ontwikkelgebied wordt de mogelijkheid geboden om 154 woningen te ontwikkelen. Van de 154 woningen zijn er 45 woningen bestemd voor de sociale sector. Daarnaast wordt in het ontwikkelgebied ruimte geboden aan tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart met grondposities weergegeven.

Het ontwikkelgebied is goed ontsloten en kent een grote woningdifferentiatie. De wijk wordt gewaardeerd als een gemiddeld goede wijk, waarbij voor de wijk als geheel bij het gemiddelde grondprijzadvies wordt aangesloten. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart weergegeven. De locaties 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' (rood gearceerd in onderstaande afbeelding) in het projectgebied worden door de deskundigen aangemerkt als bovengemiddeld.



Deskundigen adviseren voor het project De Ruiter de normatieve grondprijs voor de kern Uden. Voor de deelgebieden 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van deze normatieve grondprijs. Hierbij merken deskundigen op dat deze verhoging van toepassing is bij een courante kavel met gunstige tuinligging. Voor deze kavels kan de staffel voor vrijstaande woningen, zoals vermeld in het algemene grondprijzadvies, worden toegepast.

Park Maashorst: kamers II en III

Park Maashorst kamers II en III, betreffen de tweede en derde van vier kamers die worden ingevuld met particuliere bouwkvavels. Het plangebied is gelegen in Uden-Noord, nabij diverse natuurgebieden. Park Maashorst kamer II omvat 15 vrijstaande woningen en Park Maashorst kamer III omvat 17 vrijstaande woningen. De kvavels zijn alle ruim van opzet en gelegen in een groene setting. Onderstaand is de (voorbeeld)verkavelingskaart weergegeven.

Op basis van voornoemde specifieke kenmerken adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) vrijstaande woningen dient te worden vastgesteld op **€ 345,00 per m²**. Deskundigen adviseren dat er per kavel gekeken wordt naar de bandbreedte van maximaal 10% en minimaal 10%.

De kavels kennen bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, gezien er per kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woningen groter mogen zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor de kavels die groter zijn dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarbij voor de 2^e 500 m² uitgegaan wordt van 50% van de basiswaarde.



Hoevenseweg

Het betreft een toekomstige bouwkavel gelegen tussen bestaande bebouwing aan de noordzijde van de kern Uden. De kavel is niet direct gelegen aan een doorgaande weg en is ook niet zichtbaar vanaf een openbare weg. De kavel ligt in feite 'weggestopt' tussen de naastgelegen woningen. Door deze afgeschermd ligging kent de kavel een lagere waarde dan overige kavels gelegen in de omgeving. De grondwaarde voor de bouwkavel wordt door deskundigen gesteld op **€ 305,00 per m²**. Deskundigen hebben hierbij als uitgangspunt genomen dat de kavel wordt voorzien van een goede ontsluiting aan de voorzijde, en de bouwkavel een op zichzelf staande ontwikkeling is.

De kavel kent bovengemiddeld ruime bebouwingsmogelijkheden, gezien er op de kavel 250 m² bouwvlak beschikbaar is en de woning groter mag zijn dan 750 m³. Derhalve kan de eerste staffel plaatsvinden vanaf 750 m² in plaats van de standaard gehanteerde 500 m². Voor een kavel die groter is dan 750 m² wordt geadviseerd het eerdergenoemd degressief stelsel te hanteren, waarbij voor de 2^e 500 m² uitgegaan wordt van 50% van de basiswaarde.

Sesterlaan

De woningbouwlocatie aan de Sesterlaan is gelegen in Uden-Zuid, en is opgesplitst in twee deelplannen welke aan beide zijden van een supermarkt gelegen zijn. De locatie betreft één van de betere locaties voor woningbouw in Uden, maar wordt wel negatief beïnvloed door de ligging direct grenzend aan de Sesterlaan en aan de supermarkt met bijbehorende parkeerplaats. Er is nog geen definitief (stedenbouwkundig)plan bekend. Deskundigen adviseren voor het project Sesterlaan vooralsnog de normatieve grondprijs voor de kern Uden. Afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp en de inpassing van de kavels in de groene omgeving kan de grondprijs voor (een deel van) de kavels binnen het project Sesterlaan worden verhoogd.



Velmolen Buiten

Dit deelgebied is gelegen in het plan Velmolen Buiten. Voor Velmolen Buiten geldt dat dit specifieke woningen zijn, welke in het kader van een duurzaamheidsdoelstelling worden gerealiseerd. Een deel van de kavels zijn vrij dicht op elkaar gelegen met een forse bebouwing grenzend aan deze kavels. Daarnaast betreft het relatief kleine kavels met een ondiepe tuin als gevolg van de situering van de garages en/of bergingen.

Er zijn momenteel nog acht twee-onder-één-kapwoningen (blauw gearceerd), één vrijstaande woning (geel gearceerd) en twee vrijstaande woningen (rood gearceerd aan de noordzijde) beschikbaar. De kavels voor de twee-onder-één-kapwoningen zijn zeer ondiep. De zuidelijke kavel voor een vrijstaande woning is gelegen aan het zuiderpark.



Op basis van voornoemde specifieke kenmerken adviseren deskundigen dat de basiswaarde voor reguliere (bouwkavels ten behoeve van) twee-onder-één-kapwoningen dient te worden vastgesteld op **€ 265,00 per m²**. Deskundigen adviseren een waarde van **€ 320,00 per m²** voor de zuidelijke kavel, met als uitgangspunt dat op deze kavel een vrijstaande woning wordt gerealiseerd met een tuin op het zuiden. Voor de twee noordelijke kavels voor vrijstaande woningen adviseren deskundigen een grondwaarde van **€ 294,00 per m²**.

Spechtenlaan fase IIb Odiliapeel

Het deelplan betreft de noordelijke kavels van het plan Spechtenlaan fase IIb gelegen in Odiliapeel. Het deelplan omvat vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Deskundigen adviseren voor dit plangebied de normatieve grondwaarde voor Odiliapeel, te weten **€ 240,00 per m²** voor twee-onder-één-kapwoningen en **€ 275,00 per m²** voor vrijstaande woningen.



5.6. Fasering uitgifte

Uiteraard is van belang om bij de uitgifte van de bouw kavels een op de markt afgestemde fasering te hanteren. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de spreiding c.q. woningdifferentiatie van de aan te bieden kavels. Geadviseerd wordt om de kavels gedoseerd in de markt te positioneren. Gezien het vorenstaande wordt uitdrukkelijk aangeraden om de lokale woningmarkt continu te monitoren, waarbij vooral prioriteit dient te worden gegeven aan de monitoring van de kwalitatieve vraag. Met de kennis van de situatie op de lokale woningmarkt, alsmede de ontwikkelingen op het gebied van demografie en economie kan vanuit de aanbodzijde tijdig worden ingespeeld op een veranderende vraag.

5.7. Advies sociale sectorbouwkavels

Gezien de wijzigingen in wet- en regelgeving van de woningcorporaties met onder meer de verhuurdersheffing, is gemeentelijk beleid om onder voorwaarden af te wijken van de uitgifteprijs voor de vrije sector denkbaar.

Het bepalen van de grondprijs voor sociale woningbouw is doorgaans een beleidsmatige afweging van de gemeente en minder een op basis van taxatie gebaseerde uitgifteprijs. Een en ander is namelijk zeer afhankelijk van de huurprijsstelling, termijn van beschikbaarstelling voor sociale bewoning en te hanteren exploitatietermijnen.

Door de VNG is de Analyse Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen in mei 2017 uitgebracht. Zij heeft hierin onderzoek gedaan naar de grondprijzen die door gemeenten worden gehanteerd voor sociale woningbouw. Zij bericht hierover het navolgende:

“Van 135 gemeenten zijn via openbare bronnen de grondprijzen voor sociale huur teruggevonden. Gemiddeld vragen gemeenten een grondprijs van € 20.200 voor een eengezinswoning en € 16.700 voor een meergezinswoning. De meeste gemeenten vallen tussen € 15.000 en € 30.000 als het gaat om eengezins en tussen € 12.500 en € 25.000 als het gaat om meergezins. Bij deze cijfers is geen rekening gehouden met een korting op de grondprijs voor appartementen op hogere bouwlagen (16% van de gemeenten hanteert zo’n lagenfactor). 13% van de gemeenten rekent een aparte grondprijs voor woningen onder en boven de aftoppingsgrens.

Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk. 33% van de gemeenten hanteert een antispeculatiebeding in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.”

Doorgaans geldt als stelregel dat circa 10% van de totale stichtingskosten door een corporatie aan grondkosten wordt besteed.

5.8. Overig

Deskundigen adviseren om de bovengenoemde uitgifteprijzen tenminste jaarlijks onafhankelijk te laten toetsen en waar nodig bij te stellen. Bij grote economische wijzigingen zal de frequentie van toetsing kunnen worden opgevoerd.

6. Advies uitgifteprijzen bedrijfskavels

6.1. Inleiding

Door opdrachtgever is ook verzocht een deskundigenadvies uit te brengen ten aanzien van de vanaf 2020 te hanteren uitgifteprijs voor bedrijfskavels. In tegenstelling tot voorafgaande jaren wordt niet langer geadviseerd over alle specifieke kavels, die de gemeente nog in eigendom heeft, maar wordt alleen een algemeen grondprijzenadvies gegeven. Uitzondering op het algemene advies zijn twee kavels op het bedrijventerrein Goorkens met een afwijkende vorm. Opdrachtgever heeft aanvullend verzocht te adviseren over de grondprijs van deze kavels (GK4 en GK6).

De gemeente beschikt nog maar in beperkte mate over vrij te verkopen kavels. Zij bezit nog enkele kavels op de bedrijventerreinen Goorkens, Hoogveld en bezit in het plangebied Loopkant-Liessent nog over een kavel aan de Oude Udenseweg. Voorraad betreft hoofdzakelijk kleinere kavels. Voor een aantal kavels is een optie tot koop verstrekt.

Een nieuw bedrijventerrein ten zuiden van Goorkens is nog in ontwikkeling. Dit nieuwe gebied zal niet eerder dan in 2022 beschikbaar zijn.

6.2. Planologie per locatie

Bedrijventerrein Goorkens & bedrijventerrein Hoogveld

De bedrijfskavels op Goorkens en Hoogveld zijn gelegen in het bestemmingsplan “Goorkens – Hoogveld” vastgesteld door de gemeenteraad van Uden d.d. 3 april 2013. De uit te geven kavels hebben de bestemming “bedrijven”. De kavels hebben een minimale omvang van 1.000 m². Het bebouwingspercentage ligt tussen de 20% en de 70%. De bouwhoogte varieert tot maximaal 15 meter. De toegestane milieucategorie varieert per kavel. Voor beide terreinen varieert deze van hindercategorie 2 tot en met 4.

Bedrijventerrein Loopkant - Liessent

De gemeente heeft nog een kavel gelegen aan de Oude Udenseweg, welke valt binnen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Loopkant – Liessent”. De gemeente is voornemens deze bestemming te herzien naar “perifere detailhandel” en “perifere detailhandel/woon gerelateerd”. In het ontwerpplan van maart 2019 is een functieaanduiding “sport” toegevoegd. Het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Loopkant – Liessent”, is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 april 2013. Deze kavel heeft de nu bestemming “Gemengd”. De hindercategorie is maximaal 3.1. Het bebouwingspercentage bedraagt 80%. De bouwhoogte is maximaal 10 meter.

6.3. Marktbeschouwing

Deskundigen hebben de markt voor bedrijventerreinen beschouwd waarbij allereerst is gekeken naar de opname van (bestaande) bedrijfsruimten. Als gevolg van de aantrekkende binnen- en buitenlandse consumentenbestedingen en schaalvergroting binnen de logistieke sector neemt ook de ruimtebehoefte van bedrijven weer toe. Het opnamevolume is afgelopen jaar gestegen, grotendeels als gevolg van de ruimtevrage binnen de logistieke sector. Daarnaast daalde het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte, maar minder sterk dan in voorgaande jaren. Een trend in de markt is op dit moment de grote vraag naar grootschalige logistieke kavels. Daarnaast blijven regionale verschillen aanwezig.

Door Dynamis wordt in haar publicatie 'Spreekende cijfers Bedrijfsruimtemarkt 2019' de navolgende verwachting uitgesproken.

Logistieke sector aanjager van opnamevolume

In totaal is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht in het afgelopen jaar, een stijging van circa 4% ten opzichte van het reeds hoge niveau in 2017. Het hoge opnamevolume is een direct gevolg van de schaalvergroting in de logistieke sector, de nieuwbouw van grootschalige distributiecentra heeft het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte naar recordhoogte gestuwd.

(...)

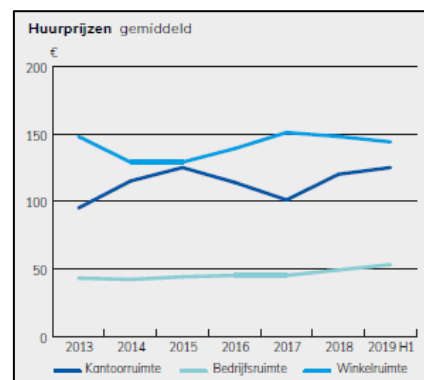
In 2015 ingezette aanboddaling vlakt af

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte heeft geleid tot een verdere daling van het aanbodvolume. In totaal wordt er per 1 januari 2019 circa 4,4 miljoen m² bedrijfsruimte aangeboden, daarmee is gedurende 2018 is het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 6% afgenomen. Vergeleken met de aanboddalingen van de afgelopen jaren is de huidige afname echter beperkt. De sterkste dalingen van het aanbod hebben namelijk eerder al plaatsgevonden, vanaf de aanbodpiek in 2015 is het aanbod met ruim 1,6 miljoen m² afgenomen.

Toenemende dynamiek loopt ten einde

De eerste tekenen van een afzwakkende markt zijn al zichtbaar in de vraag naar bedrijfsruimte. Hoewel in 2018 een aanzienlijke opnamestijging in vierkante meters is gerealiseerd, vertoont het aantal transacties een ander beeld. In 2018 heeft een terugval van het aantal transacties plaatsgevonden, maar liefst een tiende minder panden werden verhuurd of verkocht ten opzichte van 2017. De toename van het totale opnamevolume wordt daarom volledig verklaard door schaalvergroting van de transacties.

Hiernaast is de huurprijsontwikkeling weergegeven in het COROP-gebied Noordoost – Noord-Brabant ⁷, waartoe Uden behoort. Wanneer wordt gekeken naar de bedrijfsruimtemarkt dan valt op dat de huren nagenoeg gelijk blijven.



Regio Noordoost - Noord-Brabant

⁷ Stand van zaken: Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019 (NVM Business)

6.4. Overwegingen en informatie ten aanzien van de waardebeoordeling

De markt voor bedrijventerreinen is de afgelopen jaren van een stilstand in de verkopen veranderd in het aanleggen van wachtlijsten of lijsten met belangstellende bedrijven. De bestaande voorraad is vanaf 2017 in een hoog tempo verkocht. De ruimtebehoefte voor bedrijven neemt zichtbaar toe. Dit geldt voor de bestaande bouw (licht stijgende huurprijzen) maar ook de vraag naar nieuwbouwlocaties. Vooral de logistiek en distributie maakt een sterke groei door.

De grondprijs voor bedrijventerreinen wordt veelal bepaald op basis van de comparatieve methode. Wat is het aanbod in de gemeente, maar ook wat is het aanbod in de omliggende gemeenten. Ondernemingen die op zoek zijn naar een nieuwe locatie zijn steeds minder lokaal gebonden. Dit geldt zeker voor de grotere kavels en voor kavels voor logistieke bedrijven. Zowel in Oss als Veghel zijn de laatste jaren kavels met een flinke oppervlakte verkocht en in Uden zijn alleen nog enkele kleinere kavels in optie, dus niet vrij beschikbaar. In het oosten van Brabant zijn dan ook steeds minder bedrijfskavels beschikbaar. Deskundigen constateren dat er inmiddels een schaarste naar bedrijfskavels ontstaat.

In 2018 en 2019 zijn volgens opgave van de gemeente vier kavels (tot 1.500 m²) verkocht voor de basisprijs van € 155,00 per m². Echter, voor grotere kavels gelden lagere prijzen. Dit is te verklaren omdat voor grotere kavels of maatwerk (taxatie) of staffeling van de grondprijs is geadviseerd.

Onderstaand is een overzicht gegeven van een aantal transacties, waarbij de koopsom is gebaseerd op een staffeling van de grondprijzen.

Oppervlakte (ha)	Kavel	Datum levering	Transactieprijs	Prijs / m ²
0.15.50	T 1768 (oud 1679)	2018	€ 240.560	€ 155,00
4.48.75	T 1781	2018	€ 5.432.305	€ 112,00
0.78.21	T 1833 (oud T1444)	2019	€ 1.056.979	€ 135,15
0.73.80	T 1832	2019	€ 994.555	€ 134,76
0.24.88	T 1805	2019	€ 385.640	€ 155,00
0.28.64	T 1185 (oud 1372)	2019	€ 458.334	€ 160,03
0.45.45	T 1798	2019	€ 590.850	€ 130,00
0.12.08	T 1685	2018	€ 187.240	€ 155,00
0.09.72	P 2840 ged.	2019	€ 121.500	€ 125,00

Daarnaast is er van de gemeente een overzicht ontvangen van door de gemeente uitgegeven / verkochte maar nog te leveren kavels.

Oppervlakte (ha)	Kavel	Datum B&W besluit	Transactieprijs	Prijs / m ²
1.41.28	T 1743 en 1772	2019	€ 1.836.640	€ 130,00
0.57.79	T 1798 en T 1637	2019	€ 751.270	€ 130,00
0.40.39	T 1834	2019	€ 596.439	€ 147,67
0.42.85	T 1801 ged.	2019	€ 637.694	€ 148,82
0.32.04	F 5787	2019	€ 432.540	€ 135,00
0.24.88	T 1805	2019	€ 385.640	€ 155,00

Van enkele omliggende gemeenten zijn nog de onderstaande grondprijzen bekend.

Gemeente	Grondprijs
Oss	De Geer Oost / Zuid: € 140,00 - € 165,00 per m ² Vorstengrafdonk: € 140,00 - € 165,00 per m ²
Bernheze	Kleinere kavels 't Retsel Heeswijk-Dinther: € 130,00 per m ² (terrein nog in voorbereiding)
Landerd	Voederheil II: € 120,00 per m ²
Meerijstad	Veghel o.a. de Dubbelen: € 140,00 - € 210,00 per m ² (zichtlocatie vanaf A50)

6.5. Grondprijzadvies 2020

Uit het door de gemeente Uden overlegde overzicht, constateren deskundigen dat er binnen Uden 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.

Het advies is om in 2020 voor alle kavels tot een grootte van 2.500 m² uit te gaan van een basisgrondprijs van € 165,00 per m². Dit is een kleine prijscorrectie ten opzichte van 2019 als een vorm van inflatiecorrectie.

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

Tabel met staffel geadviseerde grondprijzen 2020

Grootte	Grondprijs, exclusief btw	Bijzonderheden
< 2.500 m ²	€ 165,00 per m ²	Bijzondere kavels: maatwerk
2.500 – 5.000 m ²	€ 150,00 per m ²	Tot 2.500 m ² à € 165 per m ² + extra meters à € 150,00 per m ²
5.000 – 7.500 m ²	€ 140,00 per m ²	Staffel doorrekenen (*)
7.500 - 10.000 m ²	€ 130,00 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 € 165 + 2.500 m² à € 150 + 1.000 m² à € 140 = € 927.500 exclusief btw en overige beschrijvingskosten. Dit geeft een gemiddelde van afgerond € 155,00 per m².

Voor de specifieke kavels GK 4 en GK 6 op Goorkens geldt dat deze liggen aan de Vliegeniersstraat respectievelijk aan de Mandemakerstraat in een zone met een maximale bouwhoogte van 10 meter en milieucategorie 2. Ten aanzien van de marktwaaarde van deze kavels geldt het volgende grondprijzadvies:

Kavel GK 4

Grootte 7.003 m², te verkopen als een geheel. Het betreft een hoekkavel, gelegen aan twee wegen (Vliegeniersstraat en Bovenstraat). De kavel kant geen rechte (90°) hoeken en loopt schuin uit. Hierdoor ontstaan er zogenoemde overmeters, waardoor de kavel niet optimaal kan worden ingericht en gebruikt.

Op basis van grootte (staffel) en vorm wordt een grondprijs van € 1.000.000,00 geadviseerd.

Hieraan ligt de volgende berekening ten grondslag:

$2.500 \text{ m}^2 \times € 155,00 + 2.500 \text{ m}^2 \times € 140,00 + 2.003 \text{ m}^2 \times € 130,00 = \text{afgerond } € 1.000.000,00$
(gemiddeld € 142,80 per m²).

Kavel GK 6

Grootte 2.590 m². Het betreft een vijfhoekige kavel, gelegen aan de Mandemakerstraat. De kavel ligt ingesloten tussen twee naburige bedrijfskavels en heeft een incurante vorm, waardoor de kavel niet optimaal kan worden ingericht en er meermeters ontstaand.

Gelet op de incurante vorm wordt een grondprijs van afgerond € 390.000,00 geadviseerd (gemiddeld € 150,00 per m²).

7. Uitgifteprijzen (sociaal)maatschappelijke kavels

7.1. 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 veelvoorkomende definitieparafrase: 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 een tweetal 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.

7.2. 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 een viertal 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	Datum beleid	Grondprijs maatschappelijke grond
Nuenen, Geffen, Nederwetten	2018	Project specifiek nader te bepalen.
Heeze-Leende	2018	Grond voor bijzondere bebouwing: € 152,00 per m ² .
Veldhoven	2019	Maatschappelijke functies: - Sociaal, cultureel of maatschappelijk: o Niet commercieel: € 162,00 per m ² ; o Wel commercieel: € 185,00 per m ² . - Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs
Best	2018	Residueel.
Son en Breugel	2018	Nuts- en overige maatschappelijke voorzieningen: € 200,00 per m ² .
Sint Michielsgestel	2015	Waarde wordt per object bepaald: € 50,00 - € 150,00 per m ² .
Peel en Maas	2018	Op basis van maatwerk per project.
Haaren	2018	Marktconform op basis van taxatie / advies
Oss	2016	Commerciële functie: € 200 - € 250 per m ² bvo. Niet-commerciële functie: € 150 - € 180 per m ² bvo. Sport/recreatie bebouwd: € 60 per m ² kavel. Sport/recreatie onbebouwd: € 35 per m ² kavel.
Tilburg	2018	Sportterreinen/niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden: € 26,00 per m ² . Gronden voor niet commerciële gebouwen sport- en vrije tijdsvoorzieningen (grond voor kantines bij sportterreinen): € 59,00 per m ² terrein/bvo. Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 59,00 per m ² terrein. Sportcentra: € 200 - € 300 per m ² bvo met een minimum aantal m ² terrein. Medische beroepen: € 230,00 - € 330,00 per m ² bvo met een minimum aantal m ² terrein. Gronden voor Openbare en Bijzondere Gebouwen in uitleggebieden, niet commerciële verenigingen en kinderdagverblijven: € 118,00 per m ² bvo met minimum aantal m ² terrein.
Eindhoven	2016	Maatschappelijke functies met winstdoeleinden: € 210,00 per m ² terrein / € 190,00 per m ² bvo.

Dongen	2016	Bouwgrond ten behoeve van commerciële maatschappelijke doelen: € 150,00 per m ² . Bouwgrond ten behoeve van niet commerciële maatschappelijke doeleinden: € 85,00 per m ² .
Heusden	2018	Voorzieningen van algemeen belang (niet commercieel): € 140,00 per m ² kavel. Overige voorzieningen (niet zijnde kantoor of bedrijf): comparatief.
Oosterhout	2017	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.

7.3. Conclusie

Voor gronden met maatschappelijke functies hanteert de gemeente Uden momenteel een uniforme uitgifteprijs. In een groot aantal bestemmingsplannen hanteert 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. 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 maatschappelijk voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt.

7.4. Grondprijzadvies

De 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 waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie zal anders geschieden dan de waardebeoordeling 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

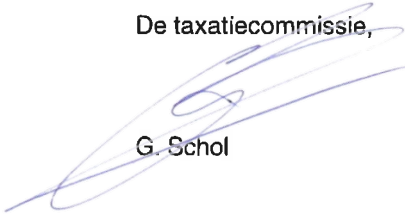
Gezien de diversiteit van commercieel maatschappelijke voorzieningen en uitwerking hiervan, wordt geadviseerd in deze gevallen *maatwerk* toe te passen. De waarde voor deze bestemmingen is te bepalen aan de hand van de zogenoemde *residuele berekening*. Het verdient echter opmerking dat de minimale grondprijs 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 in principe uitgaat van **€ 150,00 per m² tot € 175,00 per m² bvo**, ongeacht de locatie en functie.

Nuland, 7 januari 2020

De taxatiecommissie,



G. Schol



G.J. Versteeg



P.B.M. van Lanen

8. Bijlagen

- 1.** Referentieonderzoek
- 2.** Residuele grondwaardeberekening Uden
- 3.** Residuele grondwaardeberekening Volkel en Odiliapeel

BIJLAGE 1

Referenties bouwjaar 2010-2018

Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. en correctie	Transactieprijs v.o.n. incl. index	Transactieprijs per m2	Datum	Dagen op de markt	Woon- oppervlakte	Inhoud woning	Perceel oppervlak	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Mottoen	22	5406 BC	UDEN	Kosten koper	€ 530.000	€ 491.310	€ 495.732	€ 2.769	25-05-2019	45	179	737	297	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Kroon	90	5406 DJ	UDEN	Kosten koper	€ 389.000	€ 360.603	€ 363.848	€ 2.756	19-04-2019	25	132	561	253	2011	Eengezinswoning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Kroon	88	5406 DJ	UDEN	Kosten koper	€ 395.000	€ 366.165	€ 367.996	€ 2.486	13-12-2018	17	148	600	256	2011	Eengezinswoning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Krabbelaar	8	5406 BM	UDEN	Kosten koper	€ 419.000	€ 388.413	€ 385.713	€ 2.642	27-09-2019	22	146	637	214	2016	Eengezinswoning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE								€ 2.664								
Helmtéken	13	5406 DK	UDEN	Kosten koper	€ 285.000	€ 264.195	€ 268.422	€ 2.294	24-04-2019	14	117	430	161	2012	Eengezinswoning	hoekwoning
Pattagon	24	5406 DB	UDEN	Kosten koper	€ 290.000	€ 268.830	€ 271.787	€ 2.265	01-03-2019	9	120	435	197	2010	Eengezinswoning	hoekwoning
Reaal	2	5406 DD	UDEN	Kosten koper	€ 294.000	€ 272.538	€ 275.536	€ 2.204	22-03-2019	15	125	450	182	2010	Eengezinswoning	hoekwoning
Helmtéken	7	5406 DK	UDEN	Kosten koper	€ 292.500	€ 271.148	€ 274.130	€ 2.284	07-02-2019	15	120	435	163	2012	Eengezinswoning	hoekwoning
Muntmeester	302	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 295.000	€ 273.465	€ 274.559	€ 2.196	28-08-2019	138	125	420	181	2010	Eengezinswoning	hoekwoning
Muntmeester	485	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 295.000	€ 273.465	€ 274.559	€ 2.496	03-09-2019	91	110	381	210	2012	Eengezinswoning	hoekwoning
St. Eloy	20	5402 VT	UDEN	Kosten koper	€ 341.500	€ 316.571	€ 321.636	€ 2.218	24-06-2019	11	145	485	136	2017	Eengezinswoning	hoekwoning
GEMIDDELDE								€ 2.280								
Abdijhof	44	5401 NK	UDEN	Kosten koper	€ 227.500	€ 210.893	€ 213.212	€ 2.031	01-03-2019	10	105	385	142	2011	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	300	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 250.000	€ 231.750	€ 232.839	€ 2.156	03-09-2019	156	108	380	124	2010	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	457a	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 265.000	€ 245.655	€ 249.585	€ 2.269	24-04-2019	241	110	378	130	2012	Eengezinswoning	tussenwoning
Pattagon	32	5406 DB	UDEN	Kosten koper	€ 270.000	€ 250.290	€ 255.296	€ 2.632	23-11-2018	29	97	433	125	2010	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	131	5406 BH	UDEN	Kosten koper	€ 271.000	€ 251.217	€ 252.398	€ 2.019	02-07-2019	34	125	445	135	2013	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	395	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 289.100	€ 267.996	€ 272.284	€ 2.144	19-04-2019	23	127	429	148	2015	Eengezinswoning	tussenwoning
Kroon	30	5406 DJ	UDEN	Kosten koper	€ 292.500	€ 271.148	€ 276.570	€ 2.019	27-12-2018	43	137	485	150	2011	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	467a	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 287.000	€ 266.049	€ 268.976	€ 2.205	30-03-2019	60	122	395	130	2012	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	479	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 294.500	€ 273.002	€ 276.005	€ 2.262	20-03-2019	22	122	395	130	2012	Eengezinswoning	tussenwoning
Maatsestraat	2b	5402 VR	UDEN	Kosten koper	€ 300.500	€ 278.564	€ 283.021	€ 1.979	09-05-2019	17	143	510	149	2016	Eengezinswoning	tussenwoning
Pattagon	4	5406 DB	UDEN	Kosten koper	€ 320.500	€ 297.104	€ 301.857	€ 2.415	06-04-2019	10	125	420	148	2013	Eengezinswoning	tussenwoning
Muntmeester	465	5406 BJ	UDEN	Kosten koper	€ 325.000	€ 301.275	€ 302.480	€ 2.439	23-08-2019	29	124	505	210	2012	Eengezinswoning	tussenwoning
GEMIDDELDE								€ 2.214								

Referenties bouwjaar vanaf 2018

Straat	Huisnr	Postcode	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n.	Transactieprijs v.o.n. incl. index	Transactieprijs per m2	Datum	Dagen op de markt	Woon-oppervlakte	Inhoud woning	Perceel oppervlakt	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Bouwnummer 53	52	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 465.000	€ 465.000	€ 472.905	€ 2.815	15-02-2019	1	168	661		2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
48 - Tuindorp XL - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 477.500	€ 477.500	€ 481.798	€ 2.868	18-04-2019	346	168	661	330	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
189 - Tuindorp XL - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 499.000	€ 499.000	€ 507.483	€ 3.021	01-03-2019	298	168	661	353	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Pattagon	13	5406 DB	UDEN	Kosten koper	€ 485.000	€ 499.550	€ 496.077	€ 2.557	18-07-2019	18	194	712	277	2018	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Bouwnummer	190	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 532.000	€ 532.000	€ 528.302	€ 3.145	08-08-2019	175	168	661		2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Mottoen	22	5406 BC	UDEN	Kosten koper	€ 530.000	€ 545.900	€ 550.813	€ 3.077	25-05-2019	45	179	737	297	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE								€ 2.914								
St. Eloy	20	5402 VT	UDEN	Kosten koper	€ 341.500	€ 351.745	€ 357.373	€ 2.465	24-06-2019	11	145	485	136	2017	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	16	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 334.000	€ 334.000	€ 337.674	€ 2.447	30-03-2019	12	138	502		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	21	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 334.000	€ 334.000	€ 339.344	€ 2.459	02-04-2019	2	138	502		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
40 - Dicohuis 540 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 355.000	€ 355.000	€ 356.420	€ 2.564	04-09-2019	23	139	583	193	2019	Eengezinswoning	hoekwoning
35 - Dicohuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 373.500	€ 373.500	€ 374.994	€ 2.419	04-09-2019	23	155	637	199	2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	68	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 375.000	€ 375.000	€ 376.500	€ 2.728	08-08-2019	143	138	583		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	32	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 387.500	€ 387.500	€ 389.050	€ 2.526	08-08-2019	143	154	637		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
31 - Tuindorp 600- Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 405.000	€ 405.000	€ 411.480	€ 3.117	24-04-2019	352	132	549	291	2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	67	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 407.650	€ 407.650	€ 414.172	€ 2.689	01-04-2019	14	154	742		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	24	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 425.000	€ 425.000	€ 431.800	€ 3.271	01-04-2019	14	132	549		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
60 - Pakhuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 440.000	€ 440.000	€ 447.040	€ 2.903	24-05-2019	382	154	742	336	2019	Eengezinswoning	hoekwoning
Bouwnummer	60	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 456.000	€ 456.000	€ 457.824	€ 2.973	25-09-2019	191	154	742		2019	Eengezinswoning	hoekwoning
GEMIDDELDE								€ 2.714								
18 - Tuindorp 540 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 298.000	€ 298.000	€ 301.278	€ 2.183	18-01-2019	256	138	425	121	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
Bouwnummer	17	5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 298.000	€ 298.000	€ 301.278	€ 2.183	01-03-2019	147	138	425		2019	Eengezinswoning	tussenwoning
Thaler	22	5406 DC	UDEN	Kosten koper	€ 285.000	€ 293.550	€ 298.247	€ 2.177	28-05-2019	35	137	528	166	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
38 - Dicohuis 540 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 315.000	€ 315.000	€ 316.260	€ 2.275	29-08-2019	17	139	485	115	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
37 - Dicohuis 540 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 325.000	€ 325.000	€ 328.575	€ 2.381	19-03-2019	316	138	485	118	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
39 - Dicohuis 540- Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 325.000	€ 325.000	€ 328.575	€ 2.381	25-02-2019	294	138	485	121	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
33 - Dicohuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 335.000	€ 335.000	€ 336.340	€ 2.170	17-09-2019	36	155	539	132	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
56 - Dico Patio - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 342.000	€ 342.000	€ 343.368	€ 2.368	17-11-2018	194	145	523	139	2019	Bungalow	tussenwoning
63 - Pakhuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 342.500	€ 343.870	€ 2.219	22-10-2019	71	155	539	141	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
66 - Pakhuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 342.500	€ 342.500	€ 343.870	€ 2.219	04-10-2019	53	155	539	141	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
43 - Dico Patio - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 370.000	€ 370.000	€ 375.920	€ 2.593	16-04-2019	344	145	523	148	2019	Bungalow	tussenwoning
44 - Dico Patio - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 345.000	€ 345.000	€ 346.380	€ 2.474	24-08-2019	12	140	523	150	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
62 - Pakhuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 357.500	€ 357.500	€ 358.930	€ 2.216	02-09-2019	21	162	576	172	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
30 - Tuindorp 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 359.000	€ 359.000	€ 359.000	€ 2.493	04-10-2019	53	144	518	161	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
45 - Dico Patio - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 360.000	€ 360.000	€ 360.000	€ 2.483	12-11-2018	189	145	523	175	2019	Bungalow	tussenwoning
61 - Pakhuis 600 - Land van Dico		5404 NJ	UDEN	Vrij op naam	€ 365.500	€ 365.500	€ 366.962	€ 2.171	04-09-2019	23	169	613	167	2019	Eengezinswoning	tussenwoning
GEMIDDELDE								€ 2.312								

BIJLAGE 2

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.560-D1c1
Datum	15-11-2019
Versie	Grondprijsadvies gemeente Uden - Uden
Status	Concept

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal	1	1	1	1
m2 gbo	120	120	130	155
vormfactor	0,80	0,80	0,80	0,80
m2 bvo	150	150	163	194
m3	435	435	471	562
m2 kavel	140	160	175	250
Marktwaaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 258.000,00	€ 264.000,00	€ 292.500,00	€ 410.750,00
per m2 gbo	€ 2.150	€ 2.200	€ 2.250	€ 2.650
VON-prijs (excl. btw)	€ 213.223,14	€ 218.181,82	€ 241.735,54	€ 339.462,81
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 127.500,00	€ 129.000,00	€ 146.250,00	€ 203.437,50
per m2 bvo	€ 850,00	€ 860,00	€ 900,00	€ 1.050,00
per m3	€ 293,10	€ 296,55	€ 310,34	€ 362,07
Bijkomende kosten	13%			
per m2 bvo	€ 16.575,00	€ 16.770,00	€ 19.012,50	€ 26.446,88
per m3	€ 110,50	€ 111,80	€ 117,00	€ 136,50
per m3	€ 38,10	€ 38,55	€ 40,34	€ 47,07
Algemene kosten	4%			
per m2 bvo	€ 8.528,93	€ 8.727,27	€ 9.669,42	€ 13.578,51
per m3	€ 56,86	€ 58,18	€ 59,50	€ 70,08
per m3	€ 19,61	€ 20,06	€ 20,52	€ 24,17
Winst & Risico	5%			
per m2 bvo	€ 10.661,16	€ 10.909,09	€ 12.086,78	€ 16.973,14
per m3	€ 71,07	€ 72,73	€ 74,38	€ 87,60
per m3	€ 24,51	€ 25,08	€ 25,65	€ 30,21
Financieringskosten	€ 1.186,68	€ 1.203,29	€ 1.358,12	€ 1.892,64
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 757,50	€ 766,41	€ 868,90	€ 1.208,66
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 429,18	€ 436,88	€ 489,22	€ 683,98
Bijkomende kosten, totaal	€ 36.952	€ 37.610	€ 42.127	€ 58.891
per m2 bvo	€ 246	€ 251	€ 259	€ 304
per m3	€ 85	€ 86	€ 89	€ 105
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	29%	29%	29%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 164.451,76	€ 166.609,65	€ 188.376,82	€ 262.328,67
per m2 bvo	€ 1.096,35	€ 1.110,73	€ 1.159,24	€ 1.353,95
per m3	€ 378,05	€ 383,01	€ 399,74	€ 466,88
Stichtingskosten (incl. btw)	21%	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten	€ 164.451,76	€ 166.609,65	€ 188.376,82	€ 262.328,67
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 48.771,38	€ 51.572,17	€ 53.358,72	€ 77.134,14
quote	23%	24%	22%	23%
per m2 kavel	€ 348,37	€ 322,33	€ 304,91	€ 308,54
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 48.771,38	€ 51.572,17	€ 53.358,72	€ 77.134,14

BIJLAGE 3

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.560-D1c1
Datum	15-11-2019
Versie	Grondprijadvies gemeente Uden - Volkel
Status	Concept

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal	1	1	1	1
m2 gbo	120	120	130	155
vormfactor	0,80	0,80	0,80	0,80
m2 bvo	150	150	163	194
m3	435	435	471	562
m2 kavel	140	160	175	250
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 240.760,80	€ 246.880,80	€ 280.449,00	€ 355.945,88
per m2 gbo	€ 2.006	€ 2.057	€ 2.157	€ 2.296
VON-prijs (excl. btw)	€ 198.975,87	€ 204.033,72	€ 231.776,03	€ 294.170,14
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 127.500,00	€ 129.000,00	€ 146.250,00	€ 203.437,50
per m2 bvo	€ 850,00	€ 860,00	€ 900,00	€ 1.050,00
per m3	€ 293,10	€ 296,55	€ 310,34	€ 362,07
Bijkomende kosten	€ 16.575,00	€ 16.770,00	€ 19.012,50	€ 26.446,88
per m2 bvo	€ 110,50	€ 111,80	€ 117,00	€ 136,50
per m3	€ 38,10	€ 38,55	€ 40,34	€ 47,07
Algemene kosten	€ 7.959,03	€ 8.161,35	€ 9.271,04	€ 11.766,81
per m2 bvo	€ 53,06	€ 54,41	€ 57,05	€ 60,73
per m3	€ 18,30	€ 18,76	€ 19,67	€ 20,94
Winst & Risico	€ 9.948,79	€ 10.201,69	€ 11.588,80	€ 14.708,51
per m2 bvo	€ 66,33	€ 68,01	€ 71,32	€ 75,91
per m3	€ 22,87	€ 23,45	€ 24,59	€ 26,18
Financieringskosten	€ 1.171,29	€ 1.188,01	€ 1.347,36	€ 1.843,72
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 757,50	€ 766,41	€ 868,90	€ 1.208,66
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 413,79	€ 421,60	€ 478,47	€ 635,07
Bijkomende kosten, totaal	€ 35.654	€ 36.321	€ 41.220	€ 54.766
per m2 bvo	€ 238	€ 242	€ 254	€ 283
per m3	€ 82	€ 83	€ 87	€ 97
% bijkomende kosten van bouwkosten	28%	28%	28%	27%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 163.154,12	€ 165.321,04	€ 187.469,71	€ 258.203,41
per m2 bvo	€ 1.087,69	€ 1.102,14	€ 1.153,66	€ 1.332,66
per m3	€ 375,07	€ 380,05	€ 397,81	€ 459,54
Stichtingskosten (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten	€ 163.154,12	€ 165.321,04	€ 187.469,71	€ 258.203,41
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 35.821,75	€ 38.712,68	€ 44.306,33	€ 35.966,73
quote	18%	19%	19%	12%
per m2 kavel	€ 255,87	€ 241,95	€ 253,18	€ 143,87
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 35.821,75	€ 38.712,68	€ 44.306,33	€ 35.966,73

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.560-D1c1
Datum	15-11-2019
Versie	Grondprijzadvies gemeente Uden - Odiliapeel
Status	Concept

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop
Type	Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap
Aantal	1	1	1	1
m2 gbo	120	120	130	155
vormfactor	0,80	0,80	0,80	0,80
m2 bvo	150	150	163	194
m3	435	435	471	562
m2 kavel	140	160	175	250
Marktwaaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 229.867,20	€ 236.599,20	€ 271.299,60	€ 341.770,35
per m2 gbo	€ 1.916	€ 1.972	€ 2.087	€ 2.205
VON-prijs (excl. btw)	€ 189.972,89	€ 195.536,53	€ 224.214,55	€ 282.454,83
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 127.500,00	€ 129.000,00	€ 146.250,00	€ 203.437,50
per m2 bvo	€ 850,00	€ 860,00	€ 900,00	€ 1.050,00
per m3	€ 293,10	€ 296,55	€ 310,34	€ 362,07
Bijkomende kosten	€ 16.575,00	€ 16.770,00	€ 19.012,50	€ 26.446,88
per m2 bvo	€ 110,50	€ 111,80	€ 117,00	€ 136,50
per m3	€ 38,10	€ 38,55	€ 40,34	€ 47,07
Algemene kosten	€ 7.598,92	€ 7.821,46	€ 8.968,58	€ 11.298,19
per m2 bvo	€ 50,66	€ 52,14	€ 55,19	€ 58,31
per m3	€ 17,47	€ 17,98	€ 19,03	€ 20,11
Winst & Risico	€ 9.498,64	€ 9.776,83	€ 11.210,73	€ 14.122,74
per m2 bvo	€ 63,32	€ 65,18	€ 68,99	€ 72,89
per m3	€ 21,84	€ 22,48	€ 23,79	€ 25,14
Financieringskosten	€ 1.161,57	€ 1.178,83	€ 1.339,20	€ 1.831,07
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12
Bouwrente	4%	4%	4%	4%
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%
Rente over bouwkosten	€ 757,50	€ 766,41	€ 868,90	€ 1.208,66
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 404,07	€ 412,42	€ 470,30	€ 622,41
Bijkomende kosten, totaal	€ 34.834	€ 35.547	€ 40.531	€ 53.699
per m2 bvo	€ 232	€ 237	€ 249	€ 277
per m3	€ 80	€ 82	€ 86	€ 96
% bijkomende kosten van bouwkosten	27%	28%	28%	26%
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 162.334,13	€ 164.547,12	€ 186.781,01	€ 257.136,38
per m2 bvo	€ 1.082,23	€ 1.096,98	€ 1.149,42	€ 1.327,16
per m3	€ 373,18	€ 378,27	€ 396,35	€ 457,64
Stichtingskosten (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt
Totaal stichtingskosten	€ 162.334,13	€ 164.547,12	€ 186.781,01	€ 257.136,38
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt
Grondwaarde (excl btw)	€ 27.638,76	€ 30.989,41	€ 37.433,54	€ 25.318,45
quote	15%	16%	17%	9%
per m2 kavel	€ 197,42	€ 193,68	€ 213,91	€ 101,27
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 27.638,76	€ 30.989,41	€ 37.433,54	€ 25.318,45