Memo

Aan	mevrouw R. van den Elsen
Datum	22 september 2025
Referentie	P2000202-0004.4.0
Betreft	Residuele grondwaardeberekening woningbouwprogramma Ontmoetingscentrum Beek & Donk

Aanleiding
HEVO heeft in opdracht van de gemeente Laarbeek een scenariostudie opgesteld voor de huidige multifunctionele accommodatie (MFA) in Beek en Donk. De MFA is beoogd als het centrale en levendige ontmoetingspunt van Beek en Donk, met ruimte voor verenigingen en maatschappelijke initiatieven. De scenariostudie is tot stand gekomen op basis van drie werksessies, waarin de gemeente Laarbeek, SORS Architecten en Stichting Dorpshuizen Laarbeek actief hebben deelgenomen. Op basis van deze studie is de voorkeur voor scenario E (volledige nieuwbouw van circa 3.500 m² BVO) uitgesproken.

Naar aanleiding van het Raadsvoorstel inzake de inhoudelijke scenario-keuze is er behoefte aan inzicht in mogelijke grondopbrengsten door het toevoegen van appartementen aan het ontmoetingscentrum welke een financiële bijdrage kunnen leveren aan de projectkosten van de herontwikkeling/ nieuwbouw. In dat kader heeft u aan HEVO gevraagd een aanvullende notitie op te stellen over de mogelijke grondwaarden voor woningbouw als onderdeel van de nieuwbouw van de MFA.

Mogelijke grondopbrengsten
Grondopbrengsten zijn afhankelijk van wat er ruimtelijk kan worden gerealiseerd op een locatie, met andere woorden wat het potentieel is van een nieuwbouwontwikkeling. Voor het MFA-terrein is de ruimtelijke uitwerking van scenario E als vertrekpunt genomen voor het verkennen van de potentie van aanvullende woningbouw. Om in beeld te brengen wat een ontwikkelende partij voor deze aanvullende woningbouw kan betalen, is een residuele grondwaardeberekening opgesteld.

In het genoemde scenario E is echter nu geen rekening gehouden met mogelijke woningbouw. Ook is het nu niet duidelijk op welk deel van de nieuwbouw uit scenario E woningbouw mogelijk is. Hier houdt de berekening in deze notitie dan ook geen rekening mee. Het is daardoor een eerste theoretische benadering van wat aan opbrengsten mogelijk kan zijn door het toevoegen van woningbouw op een nog te bepalen locatie op (een deel van) de MFA.

Op verzoek van de opdrachtgever wordt in beeld gebracht wat mogelijke grondopbrengsten zijn indien er zes tot veertien woningen worden toegevoegd aan de nieuwbouw in scenario E. Het uitgangspunt hierbij is dat alle woningen worden gerealiseerd in de vrije sector. Op basis hiervan is een residuele grondwaardeberekening opgesteld om inzicht te bieden in mogelijke grondopbrengsten. Daarnaast is een aanvullende berekening gemaakt om de grondwaarde te bepalen indien deze woningen worden

Burg. Roelenweg 40 | 8021 EW Zwolle | T 038 - 4 258 101 | info@hevo.nl | KvK Brabant 16029774
Statenlaan 8 | 5223 LA 's-Hertogenbosch | T 073 - 6 409 409 | ISO 9001-gecertificeerd | BTW 0011.60.461.B01

gerealiseerd als sociale huurwoningen. In dit memo worden de uitgangspunten en uitkomsten van de grondwaardeberekeningen toegelicht en onderbouwd.

De Locatie
Het MFA-terrein is centraal gelegen in het dorp Beek en Donk, dat in 2025 circa 11.000 inwoners telde. Aan de noordzijde bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, waaronder een basisschool, een tafeltennisvereniging en een scoutingvereniging. De oostzijde grenst aan een woonwijk met een gevarieerd woningaanbod. Aan de zuid- en zuidwestzijde sluit het terrein aan op een waterrijke en groene omgeving met vijvers en wandelpaden. Aan de westzijde grenst het terrein aan een open grasveld.

De nieuwbouw is beoogd op perceel 1204, dat met een rode omlijning is aangeduid in Figuur 1. De witte cirkel in deze figuur geeft het deel van de huidige MFA aan dat is gelegen op perceel 1459, omlijnd in blauw.



Figuur 1: Luchtfoto van kadastrale percelen Ontmoetingscentrum Beek & Donk

Het plangebied heeft op dit moment een maatschappelijke functie volgens het geldende bestemmingsplan[1]. Om de beoogde ontwikkeling te realiseren met de aanvullende woningbouw, is een wijziging naar de bestemming/ functie maatschappelijk met een woonbestemming noodzakelijk.

Uitgangspunten residuele grondwaarde
Een residuele grondwaardeberekening is een methode om de waarde van grond te bepalen op basis van het potentieel van een vastgoedontwikkeling. In plaats van te kijken naar de huidige waarde van de grond, wordt gekeken naar wat een ontwikkelende partij maximaal kan betalen voor de grond, gegeven de verwachte opbrengsten en kosten van het project.
Een alternatief voor de residuele grondwaardeberekening is de grondquote methode: deze methode wordt vaak gebruikt als een eenvoudiger alternatief voor de residuele grondwaardeberekening voor het berekenen van de waarde van de grond.
In deze notitie hebben we ter toetsing van de uitkomsten van de residuele grondwaardeberekening, ook een grondwaardeberekening uitgevoerd via de grondquote methode.

In deze notitie wordt ingegaan op het woningbouwprogramma binnen het gehele MFA-ontwikkelingstraject, waarin diverse maatschappelijke functies worden opgenomen. Voor het opstellen van een residuele grondwaardeberekening is inzicht in de kosten nodig voor het bouwen van de woningen. Omdat deze op de MFA worden gerealiseerd, moeten kosten worden verrekend tussen de kosten van de MFA en de kosten van de mogelijke woningbouw.

Voor de toerekening van deze kosten, zoals de sloop van het bestaande pand, het bouwrijp maken van het plangebied, onderzoek- en advieskosten met betrekking tot de sloop, en de openbare inrichting van het terrein, is een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding tussen het totale bruto vloeroppervlak (BVO) en het bruto vloeroppervlak tussen de nieuwbouw van de MFA en het woningbouwprogramma.

Programmatisch & ruimtelijke uitgangspunten
Er zijn twee varianten opgesteld waarin woningbouw wordt toegevoegd aan het nieuwbouwscenario. Er is geen ontwerp beschikbaar en er is geen rekening gehouden met de toegankelijkheid van de woningen qua trappenhuizen, portalen, etc. Dit dient in nader te worden ontworpen in samenhang met de MFA (extra opgang, stijgpunt etc.).

- **Variant 1** betreft het optoppen met woningbouw binnen de uitwerking van scenario E. Uitgangspunt is dat er woningen worden gerealiseerd in de vrije sector.
- **Variant 2** gaat eveneens uit van een realisatie van woningbouw bovenop het ontmoetingscentrum. In dit geval is het uitgangspunt dat alle woningen bestemd zijn voor sociale huur. Om die reden is er geen residuele grondwaardeberekening opgesteld voor deze variant, maar is uitsluitend de grondwaarde bepaald op basis van een vaste genormeerde grondprijs[2].

Er is voor beide varianten geen massastudie/ ruimtelijke studie opgesteld. Dit is geen onderdeel van de vraag die aan HEVO is gesteld. Daarom wordt opgemerkt dat onderstaande

[1] Bestemmingsplan Voorzieningencluster Donk (vastgesteld d.d. 17-11-2011)
[2] De vaste grondprijs is op basis van de Grondnota 2025 van de gemeente Laarbeek

grondwaardeberekeningen alleen zijn opgesteld op basis van financiële kengetallen. Er is derhalve geen inzicht geboden in ruimtelijke haalbaarheid van deze twee varianten.

De varianten bestaan, op verzoek van de opdrachtgever, uit veertien appartementen. Er is uitgegaan van appartementen van circa van circa 75 m² BVO (64 m² GO), gerealiseerd bovenop het ontmoetingscentrum. Het aandeel woningbouw binnen het totale nieuwbouwplan bedraagt circa 23% Dit percentage is als verdeelsleutel aangehouden voor het verdelen van een deel van de kosten zoals eerder genoemd.

De gemeente Laarbeek is aangesloten bij de Woondeal Zuidoost-Brabant en onderschrijft de regionale ambitie om ten minste twee derde van de nieuwbouwproductie binnen het betaalbare segment te realiseren. Dit omvat minimaal 30% sociale huur, aangevuld met ten minste 16% middenhuur en 20% betaalbare koopwoningen. De gemeente Laarbeek kent met circa 23% sociale huur een lager aandeel dan de regionale doelstelling van 30%. In de nieuwbouwprogrammering wordt van de gemeente verwacht dat zij aanvullend bijdraagt aan de realisatie van sociale huurwoningen ter bevordering van het regionale evenwicht.

Gezien de beperkte omvang van het woningbouwprogramma is de verdeling uit de Woondeal Zuidoost-Brabant niet toegepast. Door het hanteren van varianten waarbij alle woningen zijn opgenomen als vrije sector of als sociale huur, is een bandbreedte in mogelijke grondwaarden vastgesteld op basis van de uitgangspunten van de opdrachtgever.

Financiële uitgangspunten variant 1
Voor het berekenen van de residuele grondwaarde zijn allereerst de investeringskosten bepaald aan de hand van drie onderdelen:

- de kosten voor de sloop en het bouwrijp maken van het huidige terrein, inclusief de bijbehorende onderzoeks- en advieskosten;
- de investeringskosten van het woningbouwprogramma;
- en de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Om de kosten te berekenen is gebruik gemaakt van kengetallen van het BouwkostenKompas, prijspeil 1 juli 2025 en dit is getoetst bij ons Expertisecentrum. De investeringskosten zijn inclusief 30% bijkomende kosten en gebaseerd op het basiskostenniveau.

Er is gerekend met de volgende uitgangspunten:

Sloopkosten bestaande bouw (23% van €179.928)	€ 41.522,-
Bouwrijp maken terrein	€ 10 / m²
Onderzoek en advieskosten sloop	15% van sloop & bouwrijp
Investeringskosten woningbouwprogramma	€2.675 / m²
Inrichting openbare ruimte[3]	€125 / m²

Tabel 1: Overzicht investeringskosten variant 1

De bouwkosten voor het woningbouwprogramma zijn aangepast aan de specifieke situatie waarin de woningen worden gerealiseerd. In de residuele grondwaardeberekening is daarbij als uitgangspunt genomen dat de funderingskosten van de varianten lager uitvallen, aangezien de woningen niet op maaiveldniveau worden gebouwd, maar op het dak van het MFA-gebouw. Tegelijkertijd is verondersteld dat deze besparing kan worden weggestreept tegen de meerkosten binnen de berekening van het MFA-gebouw, aangezien het constructieve skelet zwaarder moet worden uitgevoerd om het woningbouwprogramma op het dak te kunnen dragen.

Het kengetal van BouwkostenKompas is gebaseerd op een wooncomplex met drie bouwlagen. Voor variant 1 is dit aangepast naar één bouwlaag, wat leidt tot hogere bouwkosten per vierkante meter. Dit komt doordat vaste kosten worden verdeeld over minder bouwlagen.

In de grondwaardeberekening is vooralsnog voor het woningbouwdeel enkel rekening gehouden met de kosten voor de aanleg van voldoende dwars- en langsparkeren. De definitieve parkeernorm wordt op een later moment door de gemeente vastgesteld. Hieruit volgt een kengetal van €125 per m² voor de investeringskosten van de openbare inrichting, bestaande uit parkeervoorzieningen en groeninrichting.

Voor het bepalen van de opbrengsten van variant 1 is uitgegaan van referentieprijzen van appartementen in de gemeente Laarbeek, waaronder Aarle-Rixtel, en omliggende kernen zoals Gemert en Someren (zie bijlage). De referenties bestaan grotendeels uit appartementen met voorzieningen in de plint in centrumgebieden, aangevuld met locaties buiten deze centra. Daarnaast zijn zowel nieuwbouwprojecten als bestaande woningen geanalyseerd om een onderbouwde indicatie van de vrij op naamprijs te verkrijgen. Op basis hiervan is een gemiddelde verkoopprijs van €4.137 per m² exclusief BTW vastgesteld. Dit kengetal is gebaseerd op prijspeil 1 juli 2025 en gehanteerd voor de berekening van de verwachte opbrengsten. In de grondwaardeberekening van variant 1 is tevens rekening gehouden met een bandbreedte van 5% onder en 5% boven deze richtprijs, om variatie in marktomstandigheden mee te wegen.

Financiële uitgangspunten variant 2
De grondwaarde van variant 2 is vastgesteld op basis van de Grondnota 2025 van de gemeente Laarbeek. In deze grondnota wordt een grondprijs van €239 per m² exclusief BTW gehanteerd voor sociale woningbouw. Aangezien hier met een genormeerde grondprijs wordt gerekend is er voor

[3] Voor de investeringskosten van de openbare inrichting is eveneens een verdeelsleutel gehanteerd van 23%.

variant 2 geen rekening gehouden met een bandbreedte van 5% met betrekking tot veranderende marktomstandigheden.

Financiële analyse
In bijlage A is de uitwerking van de grondwaardeberekeningen opgenomen. Hier komen voor de twee beschreven varianten de volgende resultaten naar voren:

Totale investeringskosten variant 1:	ca. € 2.950.000	excl. BTW
Bandbreedte totale opbrengstwaarde verkoop:	ca. € 3.500.000 – 3.900.000	excl. BTW
Residuele grondwaarde:	**ca. €600.000 – 950.000,-**	**excl. BTW**

Tabel 2: Overzicht residuele grondwaarde variant 1

Grondprijs sociale woningbouw:	€ 239	excl. BTW
Aantal m² GO per appartement	64 m²	
Grondwaarde voor 14 sociale huur appartementen:	**€215.000**	**excl. BTW**

Tabel 3: Overzicht residuele grondwaarde variant 2

Vergelijk grondwaarde met methode grondquote
Om de uitkomsten van de residuele grondwaardeberekening te toetsen, vergelijkt HEVO dit normaliter met een grondwaardeberekening op basis van de grondquote methode. De grondquotes van het project afgezet tegen referentiepercentages uit andere gemeenten. De grondquote-percentages worden normaliter gebaseerd op een vergelijking met referentieprojecten.

In het voorliggende project ligt de grondquote voor variant 1 tussen 17% en 25%. Voor vrije sector woningen zien wij in de markt normaliter grondquotes vanaf 25%-30% en hoger. Dit kan wijzen op een te lage waardering van deze grondwaarde. Dit kan worden verklaard door het feit dat er geen ruimtelijk plan/ massastudie beschikbaar is waardoor er te hoge kosten of te lage opbrengsten als input zijn gebruikt voor deze residuele grondwaardeberekening of door onvoldoende passende referentietransacties. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk.

Conclusie
Naar aanleiding van het Raadsvoorstel inzake de inhoudelijke scenario-keuze is er behoefte aan inzicht in mogelijke grondopbrengsten door het toevoegen van appartementen aan het ontmoetingscentrum welke een financiële bijdrage kunnen leveren aan de projectkosten van de herontwikkeling/ nieuwbouw. In dat kader heeft HEVO in deze notitie hiervoor een eerste inzicht gegeven.

Op basis van een eerste indicatieve residuele grondwaardeberekening waarbij de resultaten zijn getoetst door middel van een grondquote berekening wordt geconcludeerd dat het toevoegen van (vrije sector) woningbouw

- een mogelijke grondopbrengst heeft in variant 1 tussen de ca. € 600.000 en € 950.000,- (excl. BTW) voor veertien vrije sector (koop)woningen
- Voor variant 2 is het resultaat van een vaste grondprijs voor veertien sociale huur appartementen € 215.000,- (excl. BTW).

Opgemerkt wordt dat het hier gaat om slechts een rekenkundige methode en dat geen rekening is gehouden met ruimtelijke randvoorwaarden, ruimtelijke mogelijkheden en ruimtelijke haalbaarheid.

Bijlage toelichting grondopbrengsten

Zie Excel bijlage