



HE LIJF VAN
MORGEN

GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2024 - Woningbouw

KENMERK

4061.24-D1d1/jh/s

DATUM

30 november 2023

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

DOSSIER

Gemeente Maashorst / Grondprijnsadvies 2024 - Woningbouw

KENMERK

4061.24-D1d1/jh/s

DESKUNDIGEN

STATUS

Definitief

DATUM

30 november 2023

GECERTIFICEERD



GLOUDEMANS

Dorpstraat 28
5391 AW Nuland
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



DE LORIJN RAADGEVERS O.G.

Komkleiland 27
6666 ME Heteren
026 303 73 03
www.delorijnraadgevers.nl



VAN DER KRABBen

Velmolenweg 165
5404 LC Uden
0413 25 70 33
www.krabben.nl



Versie 2022.1

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTINGSBLAD	5
2.	ALGEMEEN	6
2.1.	Introductie Grondprijzadvies.....	6
3.	MARKTANALYSE WONEN	8
3.1.	Algemeen.....	8
3.2.	Landelijke marktanalyse.....	8
3.3.	Regionale marktanalyse Noordoost-Noord-Brabant.....	16
3.4.	Lokale marktanalyse gemeente Maashorst.....	18
3.5.	Kansen en bedreigingen 2023/2024.....	21
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN	23
4.1.	Algemeen.....	23
4.2.	Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen.....	23
4.3.	Seriematige woningbouw.....	26
4.4.	uitgangspunten residuele berekening.....	29
5.	GRONDPRIJSADVIES WONEN	31
5.1.	Algemeen.....	31
5.2.	Overzicht basis uitgifteprijs.....	31
6.	UITSPLITSING GRONDPRIJZEN	33
6.1.	Uitsplitsing kernen.....	33
6.2.	Grondprijzen per kern.....	34
6.3.	Uitsplitsing op projectniveau.....	35
6.4.	Overzicht grondprijzen per kern.....	39
7.	GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING	40
7.1.	Rekenvoorbeeld.....	42
8.	SAMENVATTING GRONDPRIJZEN	44
9.	BIJLAGEN	45

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Maashorst onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Maashorst. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor verschillende woningtypes, bedrijfskavels en maatschappelijke gronden alsmede retributie voor zendmasten. Voor woningbouw wordt er een uitsplitsing gemaakt voor verschillende kernen en er zijn uitgifteprijsen bepaald voor verschillende specifieke woningbouwprojecten en bedrijventerreinen. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2024.

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige bouwgronden zijn residueel bepaald waarbij v.o.n.-prijzen zijn gebaseerd op transacties in de omgeving. De uitgifteprijs voor bedrijfskavels is comparatief bepaald aan de hand van uitgiftebeleid en transacties in de regio.

UITGIFTEPRIJZEN WONINGBOUWGROND

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels	€ 370,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 325,00

UITSPLITSING KERNEN

Kern	Correctie
Uden	100%
Schaijk en Zeeland	90% (10% afslag)
Volkel	85% (15% afslag)
Odiliapeel en Reek	80% (20% afslag)

Type	Kern	Uden	Schaijk, Zeeland	Volkel	Odiliapeel, Reek
Kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 370,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 295,00
Grondwaarde rijwoning		€ 390,00	€ 350,00	€ 330,00	€ 310,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 325,00	€ 292,50	€ 277,50	€ 260,00

2. ALGEMEEN

2.1. INTRODUCTIE GRONDPRIJSADVIES

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in 2024 te hanteren uitgifteprijzen binnen de gemeente Maashorst. Voor u ligt dit grondprijisadvies 2024. Grondprijisadvies is een deskundige schatting van de waarde van een stuk grond bestemd voor een bepaalde functie. Het doel van een dergelijke schatting is om inzicht te geven in de waarde van te verkopen stukken grond voor bouw en ontwikkeling. Grondprijisadviezen kunnen gebruikt worden in concrete verkoopsituaties of om houvast te bieden aan grondbeleid en ruimtelijke ordening. De in dit rapport bepaalde grondprijzen zijn een benadering en betreffen - tenzij specifiek anders aangegeven - minimumprijzen. In de praktijk zullen locatiespecifieke factoren ervoor zorgen dat een casus significant afwijkt van de in dit rapport gehanteerde situatie. Bij het toepassen van dit grondprijisadvies is het dus mogelijk om gemotiveerd van hier genoemde prijzen af te wijken.

Grondprijisadviezen kunnen verschillende categorieën behelzen. Woningbouw, bedrijventerreinen en reststroken zijn enkele van de meest gangbare types. Afhankelijk van het type bestemming worden er verschillende methodes gebruikt om de waarde te bepalen. Gangbare benaderingsmethodes zijn bijvoorbeeld de residuele grondwaarde en de comparatieve methode. Afhankelijk van de specifieke opdracht kan het advies worden toegespitst op specifieke projecten of kan er een uitsplitsing gemaakt worden voor bijvoorbeeld verschillende kernen binnen een gemeente.

Dit grondprijisadvies bevat de volgende categorieën:

- I. Woningbouw, vrije sector
 1. Woningbouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen
 2. Seriematige woningbouw
 - a. Rijwoningen
 - b. Twee-onder-één-kapwoningen
- II. Uitsplitsing grondprijis per kern
 1. Schaijk
 2. Reek
 3. Zeeland
 4. Uden
 5. Volkel
 6. Odiliapeel
- III. Specifieke woningbouwprojecten
 1. De Ruiter Uden
 2. Park Maashorst kamer 3
 3. Park Maashorst kamer 4
 4. Kerkstraat Oost, Zeeland

Er is een marktanalyse opgesteld om inzicht te krijgen in de staat van de woningmarkt. Hierin worden de marktontwikkelingen en stand van zaken binnen de sector onderzocht. Er is gekeken naar de markt op nationaal, regionaal en lokaal niveau om een beeld te vormen van het huidige economisch landschap en de ontwikkelingen die in het komende jaar van belang zullen zijn. Alle grondprijzen zijn voorzien van een toelichting en onderbouwing. Deze onderbouwing verschilt per categorie en kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van referenties of onderzoek naar uitgifteprijzen in de regio.

De gemeente Maashorst heeft circa 59.000 inwoners (bron: CBS) en is gelegen in de provincie Noord-Brabant. De gemeente is een fusiegemeente die is ontstaan uit de voormalige gemeenten Landerd en Uden. Binnen de gemeente geldt de kern Uden als de grootste kern, er zijn tevens de kernen Volkel, Odiliapeel, Reek, Schaijk en Zeeland aanwezig binnen de gemeente.

3. MARKTANALYSE WONEN

3.1. ALGEMEEN

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

De marktanalyses worden opgesteld met behulp van verschillende openbare publicaties. Er wordt gebruik gemaakt van onder andere de volgende bronnen: Expertisecentrum woningwaarde, Centraal Bureau voor de Statistiek, NVM (Brainbay), Dynamis, Centraal, Centraal Planbureau, alsmede onderwerp-specifieke en lokale bronnen.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op **regioniveau** is gekeken naar het COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant. Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. COROP-gebied Noordoost-Noord-Brabant bestaat uit de gemeenten: Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Vught. Achtereenvolgens worden het aantal transacties, gerealiseerde transactiepreizen, het aanbod en de verkooptijd beschouwd.

Voor de **lokale marktanalyse** wordt gericht op doelgroepen binnen de lokale woningmarkt, alsmede verhuiskbewegingen en bouwprojecten. De focus ligt binnen dit deel van het onderzoek minder op transactiedata en meer op woningbehoefte, verhuizingen en doelgroepen. Hier is voor gekozen omdat het aantal transacties op gemeenteniveau relatief klein is. Dit maakt analyse erg gevoelig voor uitschieters¹ en leidt zodoende tot weinig waardevolle nieuwe inzichten na de regionale analyse. Er is hiervoor gebruik gemaakt van de nieuwbouwadvies pro module van de NVM en van lokale bronnen.

Wat betreft de **regionale marktanalyse** wordt opgemerkt dat er gebruik is gemaakt van het marktinformatiesysteem van de NVM en dat er geen gebruik is gemaakt van zuivere kwartaalcijfers, maar van cijfers die een voortschrijdend gemiddelde weergeven. Dit wil zeggen dat het gemiddelde van een vast aantal perioden wordt genomen, zodat het voortschrijdend gemiddelde het verloop op de langere termijn toont. Deskundigen hebben het gewogen gemiddelde berekend door per kwartaal het gemiddelde van het betreffende en het voorgaande kwartaal te nemen.

3.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 2^e kwartaal 2023²** samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

In de voorgaande kwartaalrapportages van het Expertisecentrum woningwaarde werd gevreesd voor een zogenoemde 'giftige mix' voor de Nederlandse koopwoningmarkt (hoge inflatie, beperkte inkomensstijging, stijgende hypotheekrente, dalende koopprijzen en dalend consumentenvertrouwen). Uit de monitor voor het 1^e kwartaal van 2023 kwam naar voren dat de landing wellicht zachter zou zijn dan eerder verwacht.

¹ De verkoop of oplevering van één of enkele projecten leidt al snel tot grote statistische veranderingen die niet representatief zijn voor de marktontwikkeling als geheel.

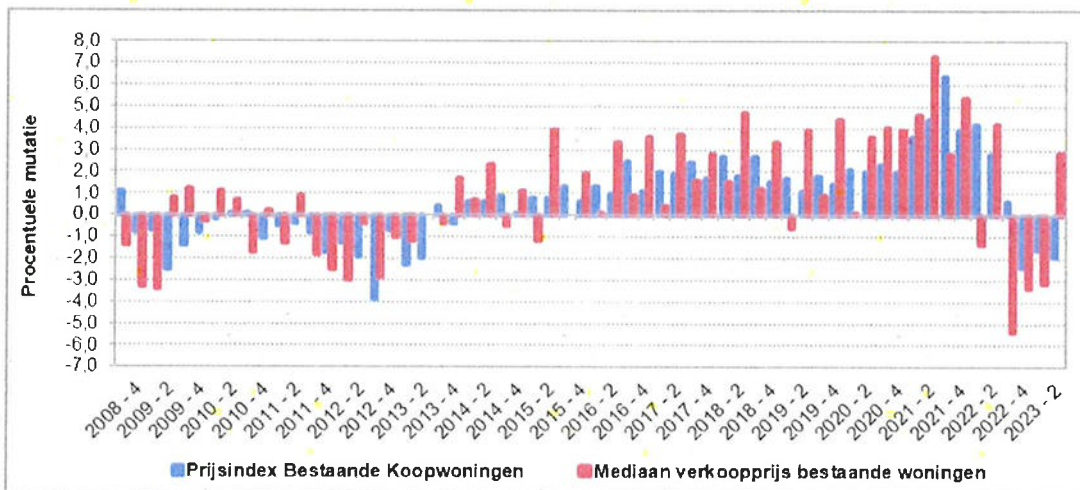
² Expertisecentrum Woningwaarde (2023), *Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2023*

De nieuwe kwartaalcijfers lijken deze lijn van stabilisatie door te zetten waardoor de gevreesde crisis uitblijft. Wel blijft de schaarse woningbouwproductie een grote bedreiging vormen, vooral met de blik op de langere termijn.

PAUZE IN DE PRIJSDALING?

In het eerste kwartaal van 2023 daalden de woningprijzen (bestaande woningen) met zo'n 4% tot 5%. Dit gebeurde ondanks dat de woningbehoefte niet afnam. Deze prijsdaling kan dan ook voornamelijk worden toegeschreven aan de opgelopen hypotheekrente. De consument kan en wil daardoor minder betalen voor een koopwoning wat leidde tot een vraagafname zonder dat de achterliggende woningbehoefte afnam. De stijging van de mediane verkoopprijs gedurende 2021 en de eerste helft van 2022 (circa +17,5%), is in Q1 van 2023 en Q3 en Q4 van 2022 voor ongeveer twee derde teniet gedaan (daling van -12,5%). Vanuit de markt kwamen er daarnaast meldingen van oplopende verkooptijden en minder overbiedingen van de vraagprijis.

De daling van de mediane verkoopprijs (geregistreerd door NVM) eindigde in het 2^e kwartaal van 2023 na drie opeenvolgende kwartalen van daling (figuur 1). Deze stijging van 2,8% ten opzichte van het voorliggende kwartaal leidde vooral in de media tot veel speculatie dat de markt een kantelpunt had bereikt. Deze bevindingen lijken echter erg voorbarig. Deze stijging past namelijk precies in het jaarlijkse seizoenspatroon van de woningmarkt. Zo is de koopprijsontwikkeling vrijwel altijd positiever in het 2^e kwartaal dan in het 1^e. Het 3^e kwartaal zal meer uitsluitsel geven over de richting van de marktontwikkeling. Per saldo is de mediane verkoopprijs in het afgelopen jaar met bijna 9% gedaald. Deze bedraagt in het Q2 van 2023 zo'n € 410.000; duidelijk lager dan de top in Q2 van 2022 (€ 451.000).



Bron: CBS, Statline, 2023; NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

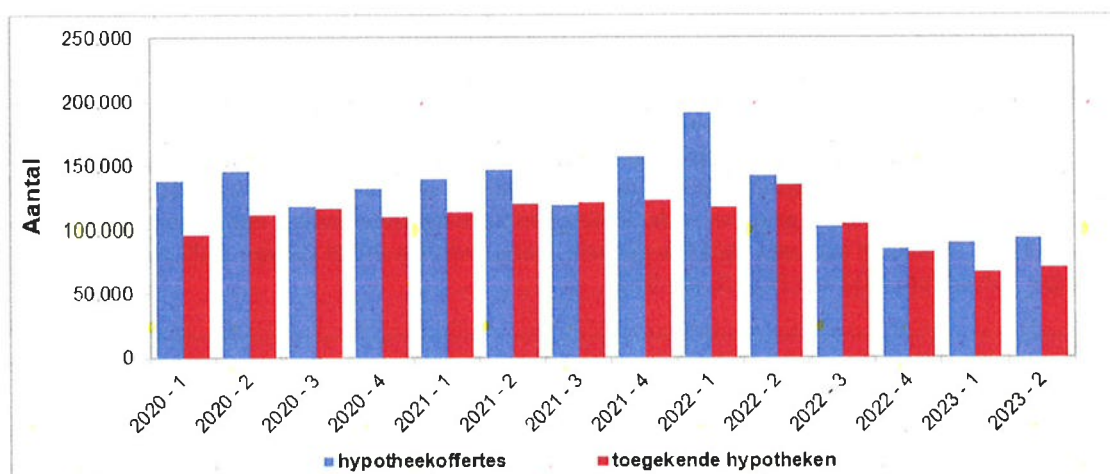
Figuur 1 - Procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijnsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 4^e kwartaal 2008 - 2^e kwartaal 2023

Kijkend naar de jaar-op-jaar mutatie wordt wel inzichtelijk dat de markt zich nog steeds in een moeilijke fase bevindt. Deze daling bedroeg namelijk -7,7% in het eerste kwartaal van 2023 en -8,9% in het 2^e kwartaal (mediane verkoopprijs). Dit sluit aan bij het beeld van een zeer hoge markt in de eerste helft van 2022 en een daling die werd ingezet in het derde kwartaal van 2023.

RENTESTIJGING EN INFLATIE

In het jaar 2022 heeft er een forse rentestijging plaatsgevonden die nog steeds in effect is op de vastgoedmarkt. De impact van de hogere rentes is zeer goed te zien in aantal aangevraagde hypotheekoffertes en het aantal toegekende hypotheeken (figuur 2). In de figuur is een duidelijke val te zien van het aantal aanvragen na Q1 2022, gevolgd door een val in het aantal toegekende hypotheeken één kwartaal later. Deze dalingen volgden op de scherpe stijging van de hypotheekrente in 2022.

Doordat het aanzienlijk duurder werd om een hypotheek te nemen voor het kopen van een woning hebben veel potentiële kopers, al dan niet noodgedwongen, afgezien van hun aankoop. Per peildatum schommelen de rentetarieven tussen de 4% en 4,5% (was ca. 1,5% eind 2021). Hierbij valt het op dat de verschillen in tarief erg beperkt zijn tussen de verschillende looptijden (5, 10, 20 jaar vast).

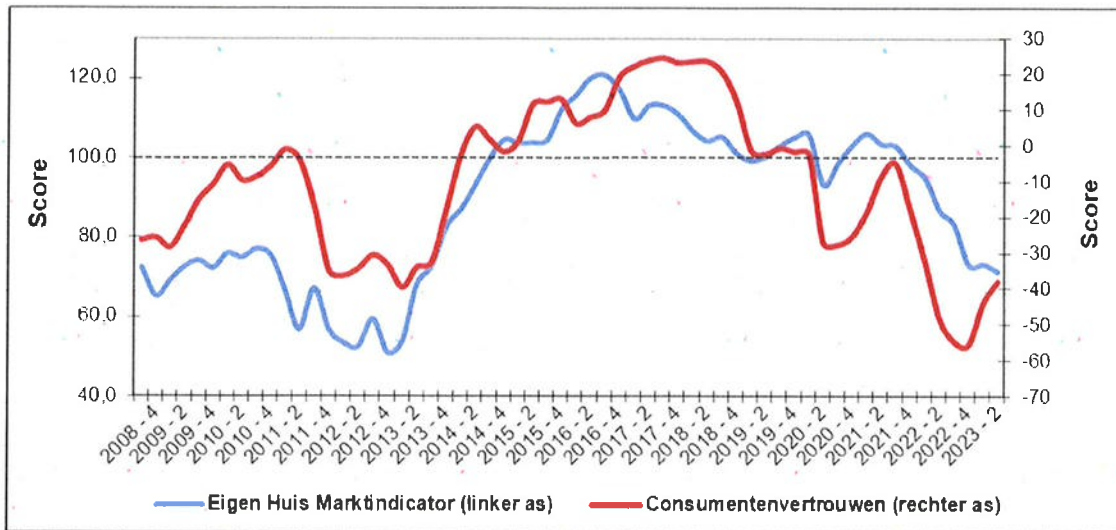


Bron: HDN, 2023

Figuur 2 - Aantal hypotheekoffertes en toegekende hypotheeken, op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2020 – 2e kwartaal 2023

Naast de ontwikkelingen in de hypotheekrente en maximale leencapaciteit, heeft ook de hoge inflatie een duidelijke rol gespeeld in de eerder geconstateerde negatieve ontwikkeling van de verkoopprijzen van woningen. De slepende oorlog in Oekraïne heeft een ontwrichtend effect, de mondiale economie en de gevolgen hiervan werden vooral gevoeld op de gas- en elektriciteitsmarkt. Vooral tijdens de wintermaanden schoten de prijzen in korte tijd omhoog. Daarnaast zijn ook de aanvoer van grondstoffen, voedingsmiddelen en overige consumptiegoederen steeds verder onder druk komen staan. Met als gevolg het stijgen van de prijzen van veel levensmiddelen en niet dagelijkse producten. Het inflatieniveau lag in de maanden september en oktober van 2022 boven de 14%, deze hoge inflatie is gedurende 2023 iets teruggevallen en lag per juli 2023 op 4,6% in juni 2023 (CBS).

De hoge inflatie zorgt er niet alleen voor dat burgers minder uit te geven hebben, maar ook dat er vaker wordt gekozen om risicoavers te handelen. Kopers stellen hun aankoop uit tot ze meer vertrouwen hebben in de markt of totdat er zich betere kansen voordoen. Vooral de wispelturige energieprijzen en de hoge prijzen voor levensmiddelen hebben burgers behoedzaam gemaakt. Het consumentenvertrouwen is in de laatste kwartalen iets opgekrabbeld, maar blijft laag (figuur 3).

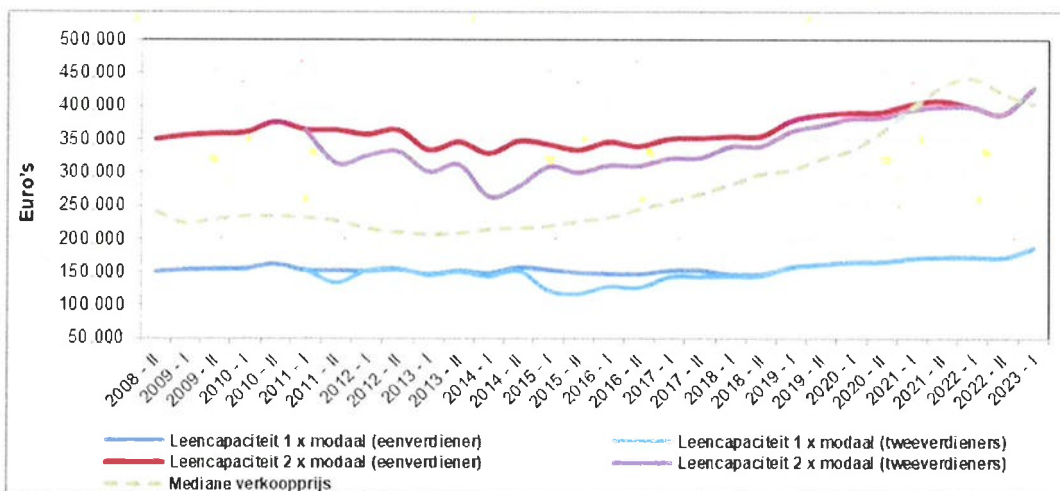


Bron: VEH, Eigen Huis Marktindicator, 2023; CBS, Statline, 2023

Figuur 3 - De score op de Eigen Huis Marktindicator en het Consumentenvertrouwen (CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2023

LEENCAPACITEIT ALS STURENDE FACTOR WONINGMARKT

De woonconsument is nog steeds genoodzaakt om meer met eigen vermogen te financieren. De toegang tot de koopwoningmarkt voor huishoudens met een middeninkomen blijft zo onder druk. Maatregelen zoals de iets ruimere financieringslastnormering en het volledig meetellen (i.p.v. 90%) van het tweede inkomen bij het vaststellen van het rekeninkomen zorgen voor enige verlichting, maar stonden in geen verhouding tot toename van de rentelasten. De afname in het vermogen dat geleend kan worden raakt de kern van de hiervoor beschreven vraagterugval en kooprijzdalingen.



Figuur 4 - De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2e helft 2008- 1e helft 2023

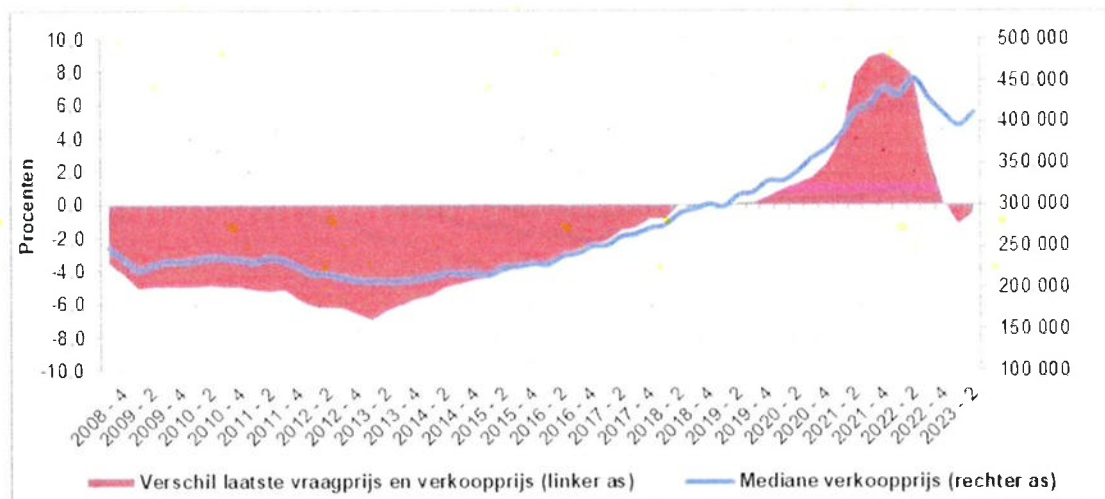
In de eerste helft van 2023 is het nominale inkomen van de meeste consumenten weer iets toegenomen. In combinatie met de inmiddels gestabiliseerde hypotheekrente lijkt dit te signaleren dat het dieptepunt op dit vlak achter ons ligt. Indien eind 2023 de hypotheekrente stabiel blijft of begint met dalen zal er geleidelijk leencapaciteit vrijkomen, in welk geval de kooprijzdalingen ten einde zullen komen. Doordat er nog geen slag is gemaakt in de woningproductie bestaat de mogelijkheid dat woningprijzen in een kort tijdsbestek snel omhoog schieten als de hypotheekrente inderdaad gaat dalen.

KOPER OVERBIED MINDER, MAAR VOOR HOE LANG NOG?

We zagen al meermaals naar voren komen dat in het afgelopen jaar de woningmarkt aanzienlijk is afgekoeld ten opzichte van de hoge markt van 2021 en (de eerste helft van) 2022. Een van de bijeffecten hiervan was dat er bij het uitbrengen van een bod op de te koop staande woning minder vaak boven de vraagprijs werd geboden. Het aantal concurrerende potentiële kopers voor een woning lag immers lager.

In het 2^e kwartaal zien we echter dat het overbieden weer iets toeneemt. Waar er in het eerste kwartaal nog bij 31% van de verkopen boven de vraagprijs gekocht werd, daar nam dit in het opvolgende kwartaal toe tot 38%. Gemiddeld werd er 0,5% onder de vraagprijs betaald, er werd dus vrijwel net zoveel boven als onder de vraagprijs betaald voor woningen. Dit kan gezien worden als een signaal dat de druk die in 2021 en 2022 zorgde voor extreme stijgingen nog steeds aanwezig is en eerder tijdelijk naar de achtergrond is verdwenen door de ongunstige rentetarieven en het lage consumentenvertrouwen. Renteverlaging of een toegenomen koopkracht (bijvoorbeeld door loonstijgingen) kunnen er in een relatief korte tijd voor zorgen dat overbieden weer de norm wordt.

Het dient hierbij wel gezegd worden dat er significante verschillen zijn per regio en marktsegment. Zo merken deskundigen vanuit hun praktijkervaring op dat instapklaare woningen erg in trek zijn en dus geregeld boven de vraagprijs verkocht worden. Andersom geldt dat woningen met een slechte duurzaamheid juist minder gewild zijn. Met name de onzekerheid over energieprijzen zorgt ervoor dat kopers minder bereid zijn om op dit vlak te kiezen voor een woning waarbij hun lasten kunnen oplopen.



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2023

Figuur 5 - Het gemiddelde verschil tussen vraagprijs en verkoopprijs (als percentage van de vraagprijs) en de mediane verkoopprijs, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 – 2e kwartaal 2023

PLANCAPACITEIT EN PRIJSONTWIKKELING

De daling van de huizenprijzen in het begin van dit jaar heeft ervoor gezorgd dat het prijsniveau een stuk is teruggelopen. De oververhitte markt koelde sterk af na een langer periode van stijgingen³. Terwijl de huizenprijzen daalden, nam het aantal woningaankopen juist toe. Het NVM registreerde ruim 34.100 verkopen, een stijging van 19,8% en het kadaster registreerde 10% meer transacties dan een kwartaal eerder.

Verwachte prijsontwikkelingen grootbanken:

- ABN: -5,0% verwacht in 2023 (Woningmarktmonitor juli 2023)
- ING: -6,0% verwacht in 2023 (ING Research mei 2023)
- Rabo: -4,2% verwacht in 2023 (onderzoek woningmarkt 14 maart 2023)

Met het oog op het huidige woningtekort en de doorzettende bevolkingsgroei zullen er tot 2030 in Nederland maar liefst 900.000 woningen moeten worden gebouwd. Met een netto plancapaciteit van 996.100⁴ woningen (t/m 2030) ligt de plancapaciteit inmiddels niet heel ver af van de doelstellingen. Een tegenslag is dat dit doel mogelijk moet worden bijgesteld tot 981.000⁵. Er moet daarnaast rekening mee worden gehouden dat niet alle plannen gerealiseerd worden. Een vuistregel is dat er 130% capaciteit benodigd is om de doelstelling te behalen. Er is zodoende een totale plancapaciteit benodigd van ca. 1.170.000 woningen.

Uit de marktinzichten blijkt dat op de korte termijn veel van deze projecten echter stilgevallen zijn en nog een gedeelte in de ijskast dreigt te komen. Dit kan ervoor zorgen dat er op termijn een extra inhaalopgave voor woningbouw ontstaat. Het gaande houden van de toevoeging van nieuwbouwwoningen om de doorstroom op peil te houden zal op ambtelijk vlak dan ook een van de belangrijkste discussiepunten worden in het komende jaar.

3.2.1. MARKTONTWIKKELING NIEUWBOUW

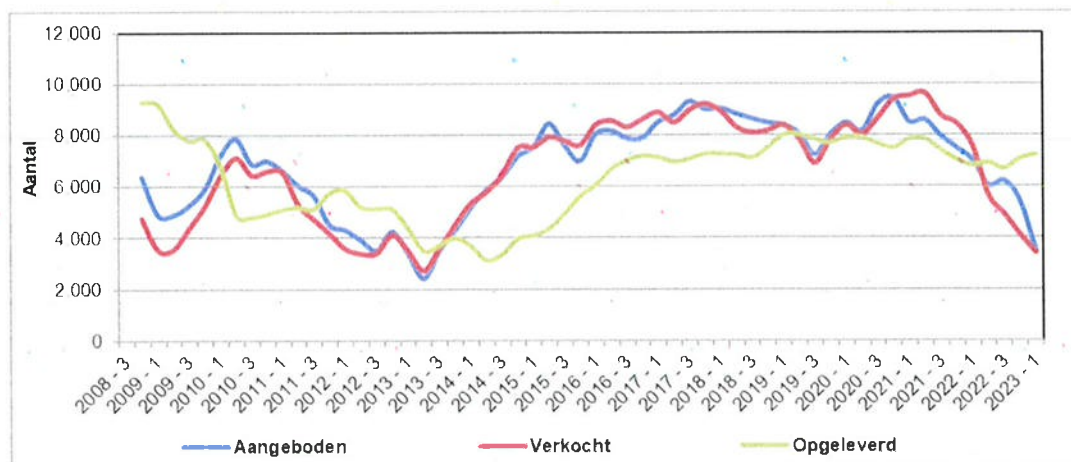
NIEUWBOUWPRODUCTIE ALS DONKERE WOLK

Een van de grootste zorgen op de woningmarkt is de daling in het aantal opgeleverde, aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen (figuur 6). Al sinds het einde van 2020 is er een dalende trend zichtbaar op de markt van nieuwbouwwoningen. Inmiddels is de nieuwbouwproductie van koopwoningen teruggezak tot een niveau vergelijkbaar met 2013. Een van de redenen waarom het stilvallen van de nieuwbouw zorgbarend is omdat deze markt zorgt voor een betere doorstroming in andere delen van de woningmarkt. Kopers van nieuwbouwwoningen zijn vaak al eigenaar van een woning en zorgen met hun verhuizing dan ook dat er ergens anders in de keten een woning vrijkomt. Een woning die op zijn beurt weer kan worden betrokken door kopers die woonachtig zijn in lagere segmenten van de markt of die (sociaal) huren. Dit zorgt er dan weer voor dat er woningen vrijkomen in cruciale woonsectoren zoals sociale koop, sociale huur en middenhuur. Het is een benodigde om scheefhuursituaties te verminderen.

³ Hierbij geldt dat er, zoals eerder gemeld, onzekerheid bestaat over de eerder genoemde prijsstijging van woningen in Q2. Namelijk of dit een structurele stijging betreft, of een kortstondige seizoensgebonden opleving.

⁴ Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2023, ABF Research

⁵ Primos-prognose 2023, ABF Research



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

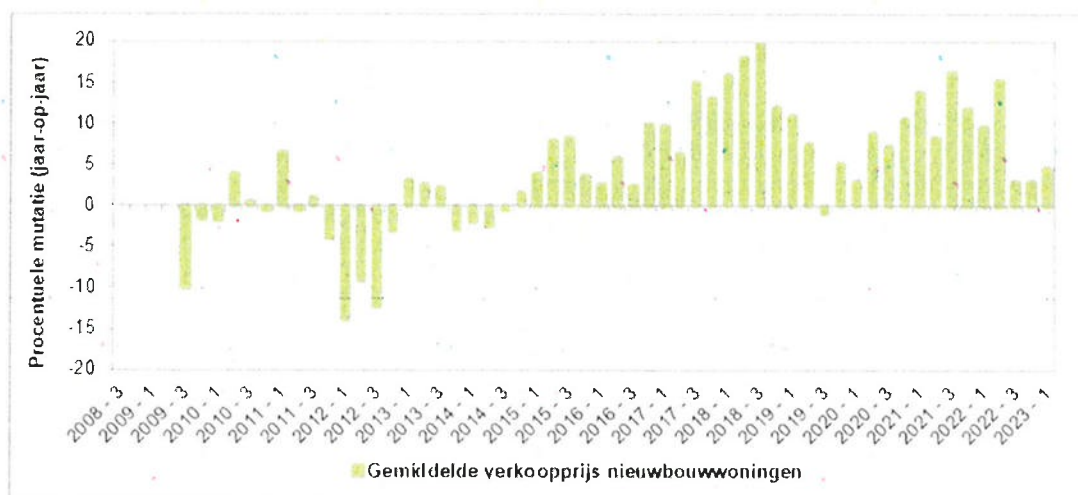
Figuur 6 – Het aantal nieuw aangeboden, verkochte en opgeleverde nieuwbouw koopwoningen (2 maanden voortschrijdend), op kwartaalbasis, in de periode 1e kwartaal 2005 – 1e kwartaal 2023

In een periode waarin, zoals eerder vermeld, sprake is van hoge inflatie en een dalende koopkracht, is het kopen van een nieuwbouwwoning voor velen niet te betalen, of betekent dit geen stap voorwaarts ten opzichte van de huidige woning. Tussen de aankoop en oplevering van een nieuwbouwwoning zit een periode waarin consumenten de dubbele lasten moeten dragen. Dit kan ertoe leiden dat consumenten in de knel komen te zitten vanwege de aanhoudende dubbele lasten. Omdat iedere nieuwbouwwoning achtereenvolgens aangeboden, verkocht, gebouwd en opgeleverd moet worden is dit proces gevoeliger dan bij een bestaande woning die al gerealiseerd is en waarbij enkel een verkoopprijs en condities overeengekomen hoeft te worden.

DALING KOOPPRIJZEN NIEUWBOUWWONINGEN

Een van de drijfveren achter de afname in het aanbod van nieuwbouwwoningen is de klem waarin verkoopprijzen voor nieuwbouwwoningen zich bevinden. Door de slechte marktomstandigheden en dalende prijzen van bestaande koopwoningen kunnen de prijzen moeilijk stijgen, terwijl de bouwkosten blijven oplopen. Dit zorgt ervoor dat bij veel bouwers en ontwikkelaars de winstgevendheid van bouwprojecten onder druk komt te staan en er voor sommige projecten wordt besloten om deze stil te leggen. Hierbij speelt ook mee dat het overbieden bij nieuwbouw geen optie is om opbrengsten te verhogen.

Uit figuur 7 blijkt dat de koopprijsstijging op de nieuwbouwwaarde markt zich sinds kwartaal 1 2022 op een niveau van ca. 2-3% bevindt (jaarmutatatie). Het valt op dat er sinds 2013 nauwelijks sprake is geweest van een daling van de verkoopprijs. De nieuwbouwwaarde markt blijkt daarin niet op dezelfde manier onderhevig te zijn aan de grillen van de markt zoals bij de bestaande koopmarkt wel het geval is. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning per Q1 2023 lag op € 503.000.



Bron: WoningbouwersNL/NEPROM/TU Delft-MBE, Monitor Nieuwe Woningen, 2023

Figuur 7 - De procentuele jaarmutatie van de gemiddelde prijs van verkochte nieuwbouw koopwoningen, op kwartaalbasis, in de periode 3e kwartaal 2008 - 1e kwartaal 2023

GRILLIGHEID EN ONZEKERHEID

Er zijn nog verschillende andere maatschappelijke factoren die een remmend effect hebben op de nieuwbouwmarkt. Inflatie en rentestanden zijn al eerder genoemd, maar voor nieuwbouw komen daar nog verschillende factoren bij:

- Onzekerheid omtrent stikstofbeleid
- Leveringsproblemen grondstoffen
- Problematiek PFAS
- Te realiseren aandeel sociaal/middenhuur
- Regulering middenhuur⁶ (bij huurwoningen)

De bovengenoemde factoren zullen een afwisselende invloed hebben afhankelijk van regio, project en uitvoerende partij. Voor veel projecten zullen deze kwesties echter leiden tot een noemenswaardige last op het bouw- en ontwikkelproces. Vooral de onzekerheid die gevoeld wordt is tekenend; partijen weten niet welke regelgeving en marktomstandigheden ze kunnen verwachten naarmate een ontwikkeling door het proces vordert. Het gebrek aan duidelijkheid zorgt ervoor dat risicovolle projecten on hold worden gezet totdat er gunstigere omstandigheden en betere vooruitzichten zijn.

Een factor die mogelijk wel positieve invloed kan hebben op de verkoop van nieuwbouwwoningen is het duurzaamheidsaspect. Nieuwbouwwoningen brengen door hun hoge duurzaamheid lagere lasten met zich mee. Lagere lasten op de lange termijn zal vooral een aantrekkelijke propositie zijn wanneer de gasprijzen weer oplopen. Op deze manier kan het toch voordeliger zijn om over te gaan tot de aanschaf van een (duurdere) nieuwbouwwoning. Sommige financiers hanteren ook een lagere rente voor hypotheeklen voor duurzame woningen. Om dit aspect echt effect te laten hebben moeten de rente en het consumentenvertrouwen wel dusdanig zijn dat kopers deze woningen ook daadwerkelijk kunnen veroorloven om er het beoogde voordeel uit te halen.

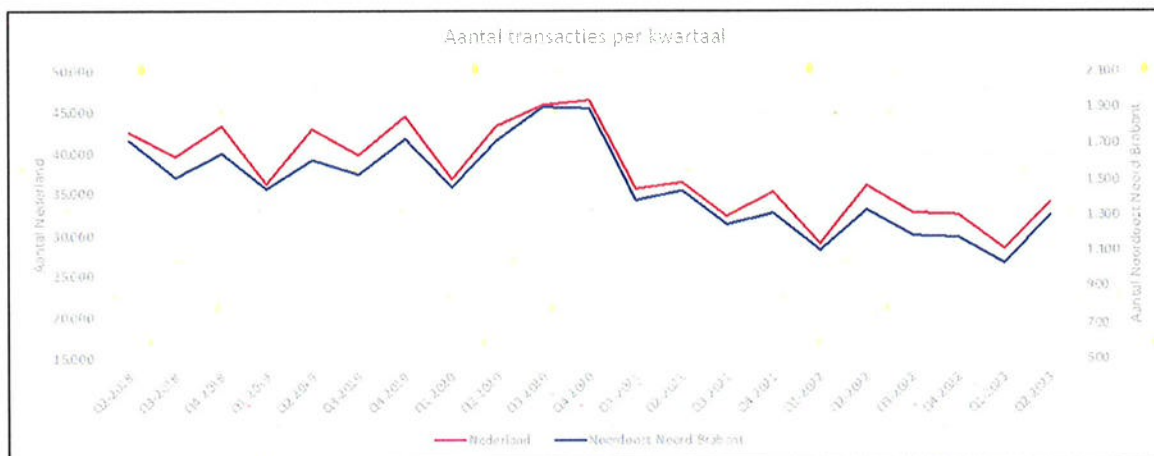
⁶ Per september 2023 is deze regelgeving niet controversieel verklaard waardoor invoering voorlopig door kan gaan. Mogelijk zal de wetgeving wel nog inhoudelijk worden aangepast voordat deze wordt ingevoerd. De uitkomst van de verkiezingen van november 2023 zullen hierin een rol spelen.

3.3. REGIONALE MARKTANALYSE NOORDOOST-NOORD-BRABANT

Zoals eerder benoemd is een COROP-gebied een regionaal gebied binnen Nederland op basis van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De naam COROP komt van Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeks Programma. Dit was de naam van de commissie die in 1971 de indeling van Nederland in COROP-gebieden ontwierp. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden. De gemeente Maashorst is gelegen in COROP regio Noordoost-Noord-Brabant. Deze regio bestaat uit de volgende gemeenten: Bernheze, Boekel, Boxtel, Land van Cuijk, 's-Hertogenbosch, Heusden, Maashorst, Meierijstad, Oss, Sint-Michielsgestel, Vught. Door deze COROP-regio af te zetten tegen landelijke cijfers is het mogelijk om inzicht te krijgen in hoe het regionale vastgoed zich verhoudt ten opzichte van de rest van het land. De data uit de regionale analyse volgt op basis van de kwartaalcijfers wonen van de NVM, welke inzicht geven in de marktontwikkeling tot en met het 2^e kwartaal van 2023.

GEREALISEERDE TRANSACTIES

Uit figuur 8 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle typen koopwoningen vanaf het 3^e kwartaal 2020 is gaan dalen tot het 1^e kwartaal van 2022. Naar het 2^e kwartaal van 2022 is een stijging te zien, gevolgd door een lichte daling en een nieuwe stijging naar het tweede kwartaal van 2023. Gemiddeld is het aantal transacties binnen het COROP-gebied het afgelopen jaar met 5,4% gedaald.



Figuur 8 - Aantal transacties Nederland en regio Noordoost-Noord-Brabant, NVM

Ter vergelijking is ook de data van heel Nederland opgenomen in de grafiek in figuur 8. In de figuur is te zien dat de trend horende bij het COROP-Gebied Noordoost-Noord-Brabant een vergelijkbaar verloop heeft met de nationale cijfers.

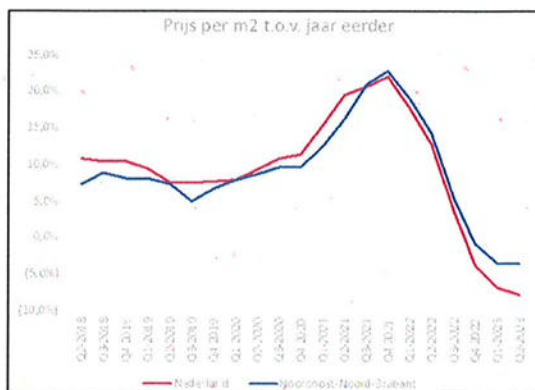
GEREALISEERDE TRANSACTIEPRIJZEN

In figuur 9 en 10 zijn de jaarmutaties van transactieprijsen uiteengezet voor Nederland en Noordoost-Noord-Brabant. In figuur 9 voor de absolute transactieprijsen en in figuur 10 voor de prijsniveaus per m². Direct wordt inzichtelijk dat de gemiddelde verkoopprijs van woningen al vanaf het derde kwartaal 2021 daalt. Dit geldt voor zowel Noordoost-Noord-Brabant als Nederland. Per het tweede kwartaal 2023 is de transactieprijs 7,1% lager t.o.v. een jaar eerder, al vlakt dit voor de prijs per m² iets af naar een daling van 3,6%. De prijsmutaties tussen de verschillende typen woningen lopen ook uiteen. Zo hebben twee-onder-een-kapwoningen de grootste prijsdaling ondervonden, namelijk -5,6% (per m²) en zelfs -12,3% in absoluut prijsverschil ten opzichte van vorig jaar. Hoekwoningen noteren een vergelijkbare daling met 5,2%.

De overige woningcategorieën en kennen een iets beperktere daling lopende van 3,1% voor vrijstaande woningen tot 1,8% voor tussenwoningen (allen per m²).



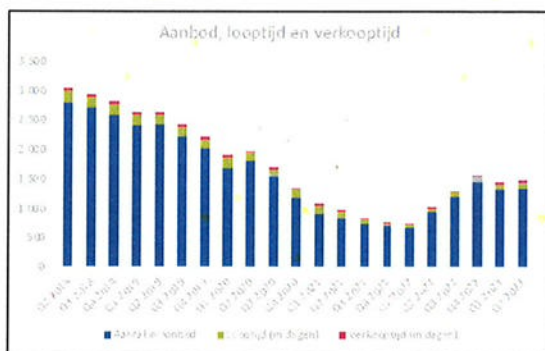
Figuur 9 - Transactieprijs t.o.v. jaar eerder (NVM)



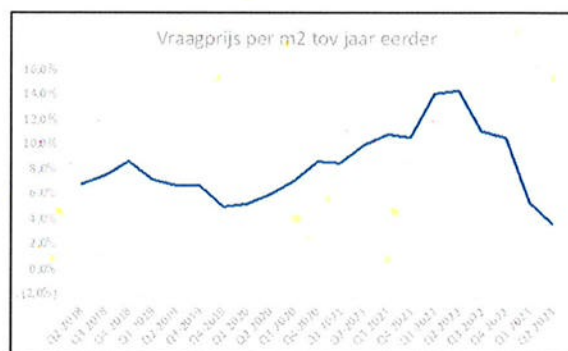
Figuur 10 - Transactieprijs per m² t.o.v. jaar eerder (NVM)

BESCHIKBAAR AANBOD

Het beschikbare aanbod is tot begin 2022 sterk afgenomen in Noordoost-Noord-Brabant. Op het dieptepunt in Q1 2022 werden er slechts 671 woningen aangeboden, wat leidde tot een extreme kraptefactor⁷ van slechts 1,8. Vanaf het dieptepunt van 1,6 (Q4 2021) steeg de indicator tot 3,8 in Q1 2023, maar deze deelde weer tot 3,1 in Q2-2023. Hiermee is de krapte binnen de regio marginaal beter dan landelijk. Over diezelfde periode liep de nationale krapte-indicator op van 1,3 tot 2,8. Deze krapte is goed zichtbaar gemaakt in figuur 11 waarin het aantal woningen onder aanbod is uitgezet samen met de looptijd van te koop staande woningen en de verkooptijd van verkochte woningen. Het aantal woningen in aanbod per Q2 2023 blijft steken op slechts 1.342 woningen.



Figuur 11 - Aantal woningen in aanbod, looptijd en verkooptijd per kwartaal regio Noordoost-Noord-Brabant (NVM)



Figuur 12 - Vraagprijs per m² per kwartaal regio Noordoost-Noord-Brabant (NVM)

Vanaf 2022 wordt in figuur 12 de afkoeling in de markt zichtbaar die we op landelijk niveau ook al zagen. In de figuur is te zien dat in Q2 2022 een (beperkte) opleving van het aanbod ontstond, om vervolgens weer opnieuw iets te dalen in Q1 en Q2 van 2023. Deze bewegingen rimpelen na in de looptijd en verkooptijd: wanneer het aanbod afneemt lopen de loop- en verkooptijd als gevolg ook terug.

⁷ Het gemiddelde aantal te koop staande woningen waaruit een woningzoeker kan kiezen.

De verkooptijd bedroeg in het tweede kwartaal van 2023 gemiddeld 34 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 23 dagen voor een tussenwoning tot 51 dagen voor een vrijstaande woning.

De gemiddelde verkooptijd van 34 dagen wijst erop dat veel woningen nog steeds binnen enkele dagen nadat ze worden aangeboden worden verkocht. Deze dagen zijn benodigd voor de makelaar/verkoper om de verkoop in orde te maken. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 46,8% toegenomen. Voor Noordoost-Noord-Brabant zal ook gelden dat een toename in het aanbod af zal hangen van de renteontwikkelingen. Op landelijk niveau zagen we een opleving die seizoensgebonden kan zijn, of het eerste signaal van een stijgende markt. Deze twijfels vertroebelen de vooruitzichten voor de laatste maanden van 2023.

Figuur 13 spiegelt grotendeels het verloop dat we zagen in figuur 9 en 10. De ontwikkeling kent iets meer uitschieters door de kleinere dataset, maar de stijging eind 2020, piek in 2021 en daling in 2022-2023 zijn alle helder zichtbaar. Van een gedaalde vraagprijs ten opzichte van een jaar eerder is gemiddeld genomen nog geen sprake, enkel een meer behouden stijging. Verkopers proberen bij het verkopen van hun woning aan te sluiten bij het prijsniveau van voor de prijsdalingen.

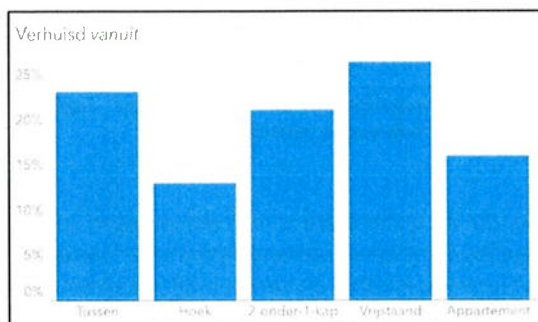
3.4. LOKALE MARKTANALYSE GEMEENTE MAASHORST

ALGEMEEN

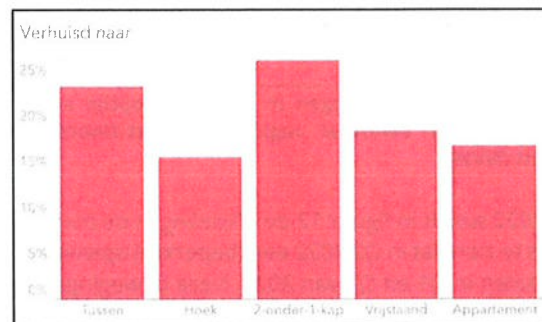
De woningbehoefte die Maashorst kent is er een die terug te zien is in verschillende gemeentes in Oost-Brabant. Deze behoefte is tweeledig:

1. Het creëren van kwalitatieve woonruimte voor ouderen in verband met vergrijzing en het creëren van doorstromingsmogelijkheden.
2. Het realiseren van woonruimte voor starters om de hoofdkern en dorpen vitaal te houden en om jongeren de mogelijkheid te bieden om binnen de eigen gemeente door te stromen.

In de gemeente Maashorst is in 2023 zo'n 22,6% van de bewoners ouder dan 65 jaar. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 20,2%. Maashorst heeft daarmee een opgave om woonruimte te creëren voor de oudere inwoners. Deze ouderen wonen vaak alleen of met tweeën in grondgebonden woningen. Bij een uitgaande verhuisbeweging kunnen deze worden betrokken door een starter of ander type doorstromer. Ouderen zijn als bewonersgroep relatief honkvast en zullen minder snel uit eigen beweging verhuizen. Om doorstromen te realiseren moet er een kwalitatief hoogwaardig alternatief zijn, bijvoorbeeld in de vorm van kleinere levensloopbestendige grondgebonden woningen of zorgappartementen met sociale voorzieningen.



Figuur 13 - Woningtype achtergelaten woning bij verhuizing (NVM)

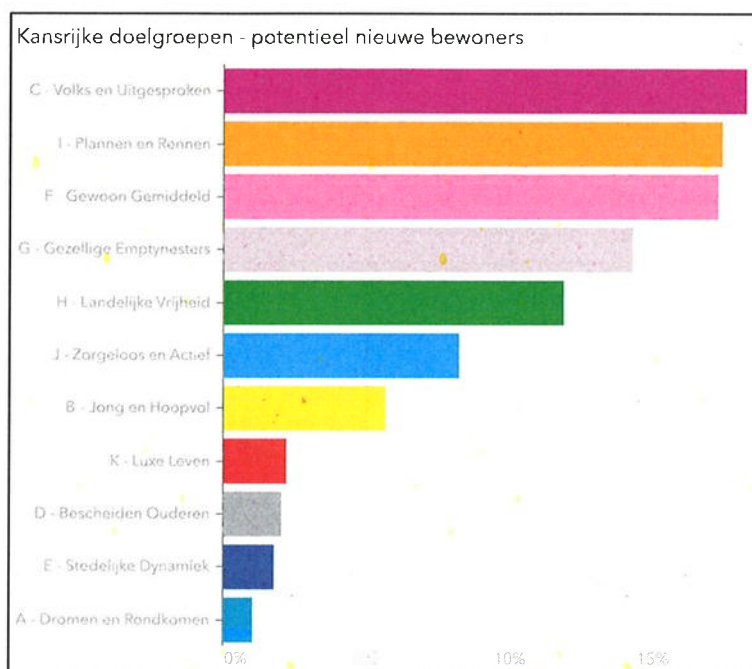


Figuur 14 - Woningtype nieuwe woning verhuizing (NVM)

Bovenstaande figuren geven een inzage in de uitgaande en nieuwe woning van woningkopers. De categorieën blijven grotendeels in dezelfde verhoudingen. Normaal gesproken zullen kopers een stap vooruit willen zetten met hun woningtransactie, bijvoorbeeld door over te gaan van een rijwoning naar een twee-onder-een-kapwoning of van een twee-onder-een-kapwoning naar een vrijstaande woning. In de hogere segmenten speelt wel mee dat bewoners vaker verhuizen binnen dezelfde categorie. Bijvoorbeeld een verhuisbeweging van een kleiner type 2-onder-1-kapwoning naar eenzelfde type woning met meer gebruiksoppervlak en perceel.

DOELGROEPEN

Door het NVM worden kansrijke groepen bepaald aan de hand van de in het Midas systeem geregistreeerde verhuisbewegingen (vanaf 2018). Hierbij wordt op basis van lokale en regionale verhuisinformatie bepaald wat de samenstelling is van de woningkopers binnen een gemeente en naar wat voor woningen vraag zal zijn. Hieruit komen de in onderstaande figuur weergegeven kopers profielen naar voren.



Figuur 15: Kansrijke doelgroepen⁸ gemeente Maashorst (NVM)

⁸ Een lage score in de tabel/staafdiagram betekent dat er relatief weinig huishoudens in deze groep geneigd zijn op korte termijn een (nieuwbouw)woning in het geselecteerde gebied te kopen. Met het aanbieden van een specifieke producten zijn deze doelgroepen mogelijk wel te bewegen. Dit laatste kan beleidstechnisch juist een doel zijn om een bepaalde groep aan te trekken of te laten groeien.

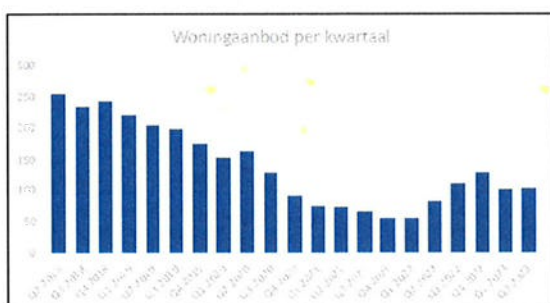
Kansrijke doelgroepen komende 5 jaar			
Huishoudensgroep	Aandeel	Marktpotentie in aantal woningen	Omschrijving
C - Volks en Uitgesproken	18%	222	Tot 60 jaar lage tot gemiddelde welstand zonder kinderen*
I - Plannen en Reman	17%	211	30-55 jaar hoge welstand met kinderen hoog opgeleid
F - Gewoon Gemiddeld	17%	210	30-60 jaar gemiddelde welstand met kinderen
G - Gezellige Emptynesters	14%	174	60+ jaar gemiddelde welstand zonder kinderen
H - Landelijke Vrijheid	12%	145	50-80 jaar gemiddeld tot hoge welstand met of zonder kinderen*
J - Zorgeloos en Actief	8%	100	50+ jaar hoge welstand zonder kinderen hoog opgeleid
B - Jong en Hoopvol	6%	69	Tot 40 jaar lage welstand hoger opgeleid geen kinderen
Totaal:	100%	Sum: 1,216	

Figuur 16: Toelichting en marktpotentie kansrijke doelgroepen gemeente Maashorst

Zoals te zien is in voorgaande figuren ligt de marktpotentie voor de gemeente Maashorst redelijk verspreid over verschillende doelgroepen. De focus ligt iets meer op kopers van middelbare en hogere leeftijd, dit sluit aan bij de demografische samenstelling van de gemeente. In totaal wordt er marktpotentie gezien voor ca. 1.200⁹ woningen over de aankomende 5 jaar. Belangrijk is dat deze gegevens gebaseerd zijn op verhuisbewegingen uit het verleden. Beleidsmatig is er juist het doel om ook woonruimte te creëren voor doelgroepen die als huizenbezitters momenteel ondervertegenwoordigd zijn. Een doel dat onder andere naar voren komt in de woonvisies, namelijk de woonvisie Uden 2020-2025 en de woonvisie Landerd 2019-2023, alsook de Samenwerkingsovereenkomst Wonen Maashorst 2022-2025. Voor Maashorst geldt dat het bij het realiseren van nieuwbouwwoningen dus niet alleen belangrijk is of er vraag is onder voornoemde doelgroepen, maar ook of nieuwe woningen mogelijkheden bieden voor kopersgroepen die nu nog (te) weinig aanwezig zijn. Zo kan er woonruimte worden gerealiseerd die bijdraagt aan de leefbaarheid.

BESCHIKBAAR AANBOD

In figuur 17 is te zien dat sinds begin 2018 het aanbod aan woningen (bestaande bouw) in de gemeente Maashorst flink is afgenomen. Vanaf de start van 2022 is er weer iets meer aanbod, maar deze trend lijkt in 2023 te zijn gestagneerd. Ten opzichte van een jaar eerder is de aanbodstijging nog wel 27,5% en het aanbod ligt per Q2 2023 rond de 100 woningen. De ontwikkeling van het aanbod is vergelijkbaar met dat van de COROP-regio. Deskundigen merken wel op dat deze statistieken door de kleinere dataset wel iets gevoeliger zijn voor schommelingen.



Figuur 17: Aantal woningen in aanbod gemeente Maashorst



Figuur 18: Verkooptijd in dagen gemeente Maashorst

⁹ Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat deze statistiek potentiële verhuisbewegingen betreft en dus niet 1-op-1 gezien kan worden als een vraag naar dit type woningen. (zie ook voorgaande voetnoot)

De verkooptijd van de te koop staande woningen in gemeente Maashorst bevond zich de afgelopen drie kwartalen op een iets hoger niveau dan in de daar voorafgaande twee jaar. De verkooptijd liep eind 2022 en begin 2023 op, maar dook in Q2 2023 ineens weer naar beneden. De verkooptijd bedraagt in het laatste kwartaal gemiddeld 35 dagen, waarbij een variatie heerst van 18 dagen voor tussenwoningen tot 68 dagen voor vrijstaande woningen. Met die getallen ligt Maashorst grotendeels in lijn met de landelijke gemiddeldes.

3.5. KANSEN EN BEDREIGINGEN 2023/2024

Door de afkoeling van de woningmarkt eind 2022 en begin 2023 was er even sprake van een adempauze op de woningmarkt. Aanleiding hiervoor waren de hoge rentestanden en het bereiken van een piek de woningprijzen in Q2 van 2022. Dit zorgde ervoor dat de vraag afname waardoor verkoopprijzen stagneerden of zelfs daalden en de verkooptijden opliepen. Overbieden was op de meeste plaatsen niet langer de norm, en afhankelijk van de regio werd er soms verkocht onder de vraagprijs. Overbieden kwam incidenteel nog wel voor, bijvoorbeeld voor instapklare woningen en op locaties die weinig op de markt komen.

Omdat de problemen achter de onstuimige markt niet voldoende zijn aangepakt, verkeert de woningmarkt nog steeds in een feitelijke staat van crisis. Nieuwe prijsstommelingen dreigen door aanhoudende aanbodkrapte. De afname in vraag kwam namelijk niet door een toename in woningopname, maar door ongunstige aankoopomstandigheden die potentiële kopers deed afzien van aankoop. In de eerste marktcijfers van Q2 en Q3 van 2023 blijkt dat de verkoopprijzen alweer iets toenemen en de verkooptijden weer korter worden. Zonder structurele verbetering van het aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief, blijft een gezonde balans tussen vraag en aanbod ver weg voor de woningmarkt.

Wat herstel vermoeilijkt is de politieke stilstand op een aantal cruciale dossiers. Wat betreft de stikstofcrisis is de progressie traag en politieke vooruitgang gering. De regulering van de middenhuur zorgt daarbij voor een extra pijnpunt voor een segment dat al voor langere tijd zwaar onder druk staat. Het gebrek aan duidelijkheid wat betreft aankomend beleid zorgt dat het moeilijk is voor gemeentes, bouwers en ontwikkelaars om goed te anticiperen op marktontwikkelingen. De businesscases van veel woonprojecten staan mede door de voornoemde problematiek onder druk. Oplopende bouwkosten bij afnemende of gelijkblijvende opbrengsten zorgden ervoor dat verschillende projecten al zijn stilgelegd. Een nieuwe tegenslag voor het doel om 900.000 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2030; een doel dat mogelijk al bijgesteld moet worden tot 981.000¹⁰.

KANSEN WONINGMARKT

1. De vraag naar woningen blijft hoog als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling. Vooral vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens zorgen voor veel vraag naar woningtypes die weinig beschikbaar zijn. De vraag naar woningen in het middenhuursegment blijft onverminderd hoog.
2. In 2023 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 405.000 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit niet het geval is zijn er meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen. Met energiebesparende voorzieningen is de grens in 2023 zelfs € 429.300.
3. Afkoeling van prijzen maakte koopwoningen beter bereikbaar en verruimde het aanbod. Daling van de verkoopprijzen maakt de weg vrij voor gezondere meer gematigde prijsstijgingen.
4. De startersvrijstelling voor overdrachtsbelasting biedt een (eenmalig) voordeel voor koopstarters. Deze maatregel heeft als voorwaarde een leeftijd tussen 18 en 35 jaar en een koopsom tot maximaal € 440.000.

¹⁰ ABF Research, Dashboard Primos-Prognose Woningtekort (2023)

5. Bij financiering van de woning wordt het tweede inkomen sinds 1 januari 2023 voor 100% meegenomen ten opzichte van 90% daarvoor.
6. Ongunstige rentestanden en beleid op het gebied van zelfbewoning en opkoopbescherming heeft voor een (beperkte) impuls in het aanbod voor particuliere woningzoekers geleid.
7. Verkoopconstructies om de betaalbaarheid goed te houden. Bijvoorbeeld constructies waarbij kopers een woning kopen zonder grond¹¹, met terugkoopgarantie¹² of met een erfpachtconstructie. Keerzijde is dat dergelijke constructies ervoor zorgen dat het gebruik van uitgifteprijzen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

BEDREIGINGEN WONINGMARKT

1. Sterke stijgingen in 2022 en 2023 zorgen voor hoge bouwkosten, zowel voor arbeid als voor materialen. De stijging is per 2023 iets genormaliseerd, maar bouwkosten zijn nog steeds hoog. Nieuwe prijsstijgingen in de wintermaanden door druk op brandstof- en energieprijzen behoren tot de mogelijkheden.
2. Ontwikkelingen in nieuwbouw blijven ver achter en een gedeelte van de nieuwbouwplannen is stilgevallen. Debet hieraan zijn de gestagneerde verkoopprijzen van nieuwbouw bij oplopende (bouw)kosten. Door het stilvallen van nieuwbouwprojecten wordt het fundament gelegd voor de volgende woningcrisis.
3. Hogere rentestanden zorgen voor hogere vaste lasten en minder besteedbaar budget voor koopstarters.
4. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen en zorgt voor doorstromingsproblemen. Doordat huurders van een sociale huurwoning geen geschikte woonruimte in het middensegment kunnen vinden ontstaan er scheefhuursituaties waardoor de druk op de sociale woningmarkt ook toeneemt.
5. De prijs voor een bestaande koopwoning blijft met gemiddelde prijs van € 410.000 (Q2 2023) onverminderd hoog, waardoor het met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen lastig is om een woning te vinden. Strengere leennormen en beperkt aanbod verergeren deze situaties.
6. Het doel om jaarlijks 100.000 nieuwbouwwoningen te realiseren ligt achter op schema. Redenen hiervoor zijn teruglopende verkoopprijzen, oplopende kosten, beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties en onduidelijkheid van de middenhuurregulering en stikstofproblematiek. Voor 2023 is de prognose dat er ca. 70.000 nieuwbouwwoningen gerealiseerd zullen worden, waarbij 2024 naar verwachting op rond de 65.000 zal uitkomen¹³. Daar komt bij dat het woningbouwdoel van 900.000 nieuwbouwwoningen naar alle waarschijnlijkheid zal moeten worden bijgesteld tot ten minste 981.000.¹⁴
7. Keerzijde van invoering van opkoopbescherming en zelfbewoningsplicht is dat een aanzienlijk aantal huurwoningen permanent van de markt is gehaald. Dit draagt verder bij aan de druk op de huurmarkt, opnieuw specifiek op het middenhuursegment.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en markttrends. Afhankelijk van de gemeente zullen specifieke vraagstukken meer of minder urgent zijn.

¹¹ Onder andere Duokoop

¹² Koopgarant

¹³ ING Zakelijk, Vooruitzicht Woningbouw, Maurice van Sante (19-7-2023)

¹⁴ ABF Research, Dashboard Primos-Prognose Woningtekort (2023)

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

4.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, kunnen de uitgifteprijsen van woningbouw kavels bepaald worden. Om de grondprijs voor woningbouw kavels te bepalen worden verschillende methodes gebruikt. Voor seriematige woningbouw wordt gebruikgemaakt van de normatieve residuele grondwaarde. Voor bouw kavels ten behoeve van vrijstaande woningen is gebruik gemaakt van de comparatieve methode. Als laatste wordt sociale woningbouw bekeken aan de hand van uitgiftebeleid op landelijk niveau.

In §3.2 is gekeken naar bouw kavels voor vrijstaande woningen, in §3.3 en §3.4 wordt seriematige woningbouw behandeld en in §3.5 wordt sociale woningbouw behandeld. De uitkomsten worden in hoofdstuk 4 op een rij gezet en, indien van toepassing, verder uitgesplitst tot de gevraagde categorieën.

Bij alle hoofdstukken wordt de betreffende waarderingsmethode verder toegelicht.

4.2. WONINGBOUWKAVELS TEN BEHOEVE VAN VRIJSTAANDE WONINGEN

De grondwaarde voor vrijstaande woningen wordt bepaald aan de hand van de comparatieve methode. De residuele waardemethode is voor dit type kavels niet geschikt. Dit komt omdat het afwerkingsniveau, de constructie en vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening een vertekend beeld kan geven.

Er is een referentieonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in het prijsniveau van woningbouw kavels in de omgeving. Op basis hiervan wordt een prijs vastgesteld voor de uit te geven kavels. Op deze prijs is een degressief stelsel van toepassing, deze wordt hieronder toegelicht.

DEGRESSIEF STELSEL

Op de grondprijs van bouw kavels voor vrijstaande woningen wordt het zogenaamde degressief stelsel toegepast. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een trapsgewijze afname in prijs naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt. In de praktijk ziet men namelijk dat de betaalbaarheid afneemt naarmate de grootte van een kavel groter wordt. Toename van de kavelgrootte zorgt aanvankelijk voor meer bebouwingsmogelijkheden en meer woongenot doordat bijvoorbeeld een garage, bijgebouw of ruimere tuin mogelijk wordt. Wanneer de kavelgrootte echter blijft toenemen, dan levert dit slechts beperkt extra woongenot op. De betaalbaarheid voor deze verdere meters neemt dus logischerwijs af.

In het kader van onderhavig grondprijisadvies is gekozen voor een trapsgewijze relatieve afname per 500 m², waarbij elke daaropvolgende 500 m² de prijs wordt gehalveerd.

Dit degressieve stelsel betekent het volgende prijsverloop bij toenemende kavelgrootte:

0 tot 500 m²	100%
500 tot 1.000 m²	50%
1.000 – 1.500 m²	25%
1.500 – 2.000 m²	12,5%

Uitzondering hierop vormen kavels met zeer ruime bebouwingmogelijkheden. 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.

TRANSACTIES BOUWKAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode januari 2023 tot en met augustus 2023. Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van referenties van Maashorst en omliggende gemeentes.

In onderstaande tabel zijn de resultaten uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.500 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in Realworks en/of bij de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen. De hierna genoemde referenties betreffen alle v.o.n. transacties en zijn zodoende gecorrigeerd voor btw. De referenties zijn middels het voornoemde degressieve stelsel teruggerekend tot een basisprijs voor de eerste 500 m².

Datum	Adres	Plaats	Transactieprijs ex. correctie	Transactieprijs per m ² incl. correctie	Basisprijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
02-06-2023	De Scheifelaar 547 1	Veghel	€ 506.164	€ 306,68	€ 497,00	1364
20-04-2022	De Scheifelaar 554 kavel 8	Veghel	€ 332.362	€ 304,19	€ 392,00	903
13-04-2022	De Scheifelaar 555 kavel 9	Veghel	€ 320.188	€ 287,63	€ 373,00	920
28-04-2022	De Scheifelaar 552 kavel 6	Veghel	€ 334.972	€ 281,34	€ 373,00	984
16-05-2023	K9 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 330.000	€ 349,20	€ 426,00	781
13-04-2023	K5 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 177.500	€ 401,90	€ 402,00	365
28-03-2023	K10 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 250.000	€ 365,04	€ 388,00	566
24-02-2023	K4 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 177.500	€ 400,80	€ 401,00	366
24-02-2023	K3 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 270.000	€ 392,16	€ 417,00	569
Gemiddeld				€ 343,22	€ 407,67	758 m²

De aangetroffen referenties geven een bandbreedte van € 370 tot € 500 (basisprijs). Met kavelgroottes overwegend tussen de 350 tot 900 m² sluiten deze redelijk aan bij het soort kavels dat in deze categorie voornamelijk zal worden uitgegeven. Scheifelaar betreft een uitbreiding aan de rand van Veghel; Wintertuin betreft een nieuw woonerf aan het dorpslint van Nistelrode. Beide locaties zijn goed vergelijkbaar met het type locaties dat in de gemeente Maashorst wordt aangetroffen. De referenties worden goed vergelijkbaar geacht.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar **te koop staande bouw kavels** voor vrijstaande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente. Op 18 september 2023 werden op www.funda.nl en via Realworks onderstaande bouw kavels aangeboden. De kavels betreffen opnieuw alle v.o.n.-prijzen en zijn dus gecorrigeerd voor btw.

Aanboddatum	Adres	Plaats	Vraagprijs ex. correctie	Vraagprijs per m ² incl. correctie	Basisprijs per m ²	Perceel opp. (m ²)
18-09-2023	Berghemseweg 2e	Herpen	€ 189.000	€ 331,63	€ 331,63	471
18-09-2023	K7 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 420.000	€ 329,01	€ 455,00	1055
18-09-2023	K8 - Wintertuin 0 ong	Nistelrode	€ 420.000	€ 336,34	€ 458,00	1032
18-09-2023	Evertshoeve	Veghel	€ 289.500	€ 319,01	€ 383,00	750
18-09-2023	Veghelsedijk Bouwkavel 6	Erp	€ 380.000	€ 315,63	€ 420,00	995
18-09-2023	Veghelsedijk Bouwkavel 7	Erp	€ 390.000	€ 337,50	€ 443,00	955
Gemiddeld				€ 328,19	€ 415,11	876 m²

Het aangetroffen aanbod geeft een redelijk vergelijkbaar beeld weer als de transacties. Het verschil tussen de (vraag)prijs per m² is iets groter doordat de kavelgroottes gemiddeld iets groter zijn dan bij de transacties. Deskundigen merken op dat de kavels Evertshoeve en Berghemseweg de onderkant van de bandbreedte vertegenwoordigen. Deze kavels liggen respectievelijk in het buitengebied van Veghel en bij de kleinere kern Herpen. Deskundigen stellen dat dergelijke kavels in het buitengebied gemiddeld genomen een iets lagere verkoopprijs vertegenwoordigen per meter.

TRANSACTIES GEMEENTE MAASHORST

Er is tevens een overzicht van de in 2022 en 2023 door de gemeente Maashorst **verkochte bouw kavels** ontvangen. Uit dit overzicht blijkt dat in 2022 vier kavels ten behoeve van vrijstaande woningen zijn uitgegeven. In 2023 waren dit zeventien kavels. De prijzen volgen het vastgestelde uitgiftebeleid, waarbij bij sommige transacties gebruik is gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden voor kavelspecifieke eigenschappen.

RESULTATEN

Op basis van voornoemd referentieonderzoek wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 370,00 per m² kavel**. Dit is gelijk aan het voorafgaande advies. Deskundigen zien geen aanleiding voor een prijsstijging. Zo zal een redelijk handelend koper zal bij het aankopen van een bouw kavel rekening houden met de gestegen bouwkosten.

Categorie	Normatieve residuele grondwaarde 2023	Normatieve residuele grondwaarde 2024	Vershil
Grondwaarde kavels t.b.v. vrijstaande woning	€ 370,00 per m ² kavel	€ 370,00 per m² kavel	± 0,00 %

Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m².

4.3. SERIEMATIGE WONINGBOUW

4.3.1. TOELICHTING RESIDUELE WAARDEBEREKENING

Zoals in paragraaf 4.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van de seriematige woningbouw gebruikgemaakt van de genormeerde residuele methode. Middels deze methode wordt de grondwaarde bepaald. Bij de normatieve residuele grondwaarde methode wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van de stichtingskosten en de potentiële verkoopopbrengsten.

In dit hoofdstuk worden basisprijzen bepaald, in de opvolgende hoofdstukken wordt een verdere uitsplitsing gemaakt voor de verschillende kernen en een aantal specifieke projecten.

De residuele grondwaarde methode is een methode die kan worden toegepast om de waarde van een perceel grond te bepalen op basis van de waarde van het bouwwerk dat erop kan worden gerealiseerd. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals de locatie en bebouwingmogelijkheden om de juiste opbrengsten en stichtingskosten te bepalen. Wijziging van deze parameters kan significante gevolgen hebben voor de uitkomst van de waardering.

De residuele methode werkt als volgt:

1. Bepalen van de opbrengstpotentie

De eerste stap is het bepalen van de potentiële verkoopopbrengst van het hetgene dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt aan hand van de comparatieve methode, oftewel het vergelijken van transacties van vergelijkbare objecten. Het is hiervoor belangrijk om inzicht te hebben in zaken als het gebruiksoppervlak, perceeloppervlak, afwerkingsniveau en vormfactor van de te realiseren gebouwen.

2. Bepalen stichtingskosten

De stichtingskosten bestaan uit verschillende componenten, waarvan het grootste deel bestaat uit bouwkosten. Andere grote kostenposten zijn bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en de bouwrente. Projectspecifiek kunnen er soms nog andere kostenposten worden bepaald, denk hierbij bijvoorbeeld aan inrichtingskosten, saneringskosten of sloopkosten.

3. Bepalen van de residuele grondwaarde

De residuele waarde van de grond is de waarde van de grond als het gebouw er nog niet staat. Door de stichtingskosten in mindering te brengen op de opbrengstpotentie resteert de grondwaarde. Door de grondprijs te delen op het totale perceeloppervlak wordt een grondprijs per m² inzichtelijk.

In de normatieve variant van de residuele grondwaarde wordt de grondwaarde bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. Hiervoor worden uitgangspunten opgesteld die aansluiten bij de in de markt te verwachten woningtypes, of aan de hand van specifieke door opdrachtgever voorgedragen woningtypes. Deze gestandaardiseerde woningcategorieën zijn nader beschreven in bijlage 5.

Door de normatieve aanpak 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.

4.3.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES NIEUWBOUWWONINGEN

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van (nieuwbouw) rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Sterk afwijkende objecten van een bouwtype zijn uit de vergelijking gehaald. Er zijn referenties gezocht die zoveel mogelijk aansluiten bij de eigenschappen van de normatieve woningen. Er is een minimale afmelddatum van januari 2022 aangehouden bij het zoeken naar geschikte referentieprojecten.

Het referentieonderzoek is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd. Onderstaand is een samenvatting van de belangrijkste uitkomsten weergegeven. Gemiddeldes zijn afgerond. Genoemde prijzen betreffen vrij-op-naam-prijzen.

Overzicht referentie-onderzoek		2 ¹ -kapwoning	Rijwoning
Totaal aantal referentietransacties:		28	24
Gemiddeld gebruiksoppervlak:		138 m ²	113 m ²
Gemiddelde kavelgrootte:		n.b.	168 m ²
Gemiddelde verkoopprijs per m²:		€ 474.000	€ 365.000
Bandbreedte verkoopprijs per m²:		€ 3.200 tot € 3.700	€ 3.050 tot € 3.600
Gemiddelde verkoopprijs per m²:		€ 3.445 per m ²	€ 3.225 per m ²

Deskundigen merken al direct op dat het aantal opgeleverde woningbouwprojecten laag is. Deskundigen hebben de zoektraal al iets verruimd zodat ook projecten van omliggende gemeentes zijn meegenomen.

Deskundigen hebben gekeken naar de marktontwikkeling op de verkoopprijzen van de referentiewoningen. In onderstaande figuur is de prijsontwikkeling van de NVM weergegeven. Hieruit blijkt dat de verkoopprijzen sinds januari 2022 nu gemiddeld iets lager liggen. Deskundigen maken de belangrijke kanttekening dat de betreffende index betrekking heeft op transacties van bestaande woningen; nieuwbouwwoningen laten in de praktijk zelden een prijsdaling zien omdat de achterliggende businesscase daarmee onhoudbaar wordt. Toch laat de prijsontwikkeling zien dat prijzen sinds de piek in 2022 feitelijk gestagneerd zijn en ook nieuwbouwwoningen weinig prijsstijging zullen kennen. Dit inzicht is meegenomen in het bepalen van het juiste prijsniveau van de normatieve woningtypes.



Figuur 19 - prijsontwikkeling gemeente Uden, januari 2022 – september 2023, NVM

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen Maashorst en omliggende gemeentes.

Op 11 september werden onderstaande **nieuwbouwwoningen** te koop aangeboden. Informatie op basis van inbreng van de taxatiecommissie alsmede openbaar beschikbaar aanbod via funda.nl. Projecten met meerdere woningen van eenzelfde of vergelijkbaar type zijn gezamenlijk weergegeven. Prijzen zijn afgerond.

Project	Plaats	Woningtype	Aantal	Gem. vraagprijs v.o.n.	Gem. vraagprijs v.o.n. per m ²	Woonopp. in m ²
De Ruiter	Uden	2 [^] 1-kap (type B)	6	€ 573.000	€ 3.480	165
De Ruiter	Uden	2 [^] 1-kap (type C)	6	€ 497.000	€ 3.440	145
De Ruiter	Uden	2 [^] 1-kap (type G)	4	€ 478.000	€ 3.540	135
Vlasroot/Hekel	Zeeland	2 [^] 1-kap (Vlasroot)	2	€ 519.000	€ 3.890	134
Gemiddelden 2[^]1-kapwoningen:				€ 520.000	€ 3.550 per m²	147 m²
De Ruiter	Uden	Rijwoning (type E&F)	5	€ 379.000	€ 3.265	116
De Ruiter	Uden	Rijwoning (type H&I)	4	€ 362.000	€ 3.515	103
Vlasroot/Hekel	Zeeland	Rijwoning (Hekel)	6	€ 395.000	€ 3.085	128
Sesterpark ¹⁵	Uden	Rijwoningen (blok 1&2)	26	€ 398.000	€ 3.165	126
Gemiddelden rijwoningen:				€ 390.000	€ 3.200 per m²	123 m²

Deskundigen stellen dat de uitkomsten van het aanbodonderzoek grotendeels in lijn liggen met het referentieonderzoek op basis van transacties. Grootste afwijking is de gemiddelde verkoopprijs van de twee-onder-een-kapwoningen, dit is voornamelijk toe te wijzen aan de grotere gemiddelde oppervlakte. Circa 2/3 van de aanbod-referenties betreffen woningen die zijn verkocht onder voorbehoud waardoor deze naar mening van deskundigen een goed beeld geven van de markt.

¹⁵ Betreft prijsadvies uitgegeven door Van der Krabben Makelaardij

Het volledige overzicht van de aanbod referenties is toegevoegd aan bijlage 2.

VERGELIJK GEMEENTEN

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijisbeleid van de omliggende gemeentes (voor zover dit is gepubliceerd). Doordat gemeentes verschillende woningtypes, categorieën en aftoppingsgrenzen hanteren is het moeilijk om deze eenduidig te vergelijken. Globaal valt een bandbreedte te zien van € 270,00 tot € 500,00 per m². Hierbij liggen de prijzen voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes logischerwijs hoger in het spectrum dan gemeentes met een meer landelijk karakter. Sommige gemeentes, zoals Meijerijstad en Maashorst zelf, splitsen hun grondprijzen uit op basis van de verschillende kernen, nieuwbouwwijken en woningtypes.

Het volledige overzicht van het uitgiftebeleid is terug te vinden in bijlage 3.

4.4. UITGANGSPUNTEN RESIDUELE BEREKENING

Bij het opstellen van de residuele berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd in de berekening.

BOUWKOSTEN

De bouwkosten zoals opgenomen in de residuele berekening zijn afgeleid van gegevens van het bouwkostenkompas, alsmede aan de hand van praktijkervaring van deskundigen. De bouwkosten zijn bepaald voor de in bijlage 5 gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde bouwkosten zijn:

Categorie	Bouwkosten per m ² bvo
Rijwoning	€ 1.275,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 1.375,00

VRIJ-OP-NAAMPRIJZEN

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in §4.3.2, alsook op basis van het actuele aanbod. De vrij-op-naamprijzen zijn bepaald voor de in bijlage 5 genoemde gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde vrij-op-naamprijzen zijn:

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo
Rijwoning	€ 3.200,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 3.525,00

STICHTINGSKOSTEN OVERIG

Naast de hierboven vastgestelde input voor bouwkosten en verkoopopbrengsten zijn er nog verschillende andere parameters die van invloed zijn op de residuele berekeningen.

Type	Input berekening	Toelichting
Bijkomende kosten	13%	Van bouwkosten
Algemene kosten	4%	Van vrij op naam prijs (ex. btw)
Winst & Risico	6%	Van vrij op naam prijs (ex. btw)
Bouwtijd	12 maanden	Bouwtijd grondgebonden woning
Bouwrente	6%	Betreft rente over bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico
Voorverkoop	70%	Ten behoeve van bepaling financieringskosten

RESULTATEN BEREKENING

Op basis van voornoemde uitgangspunten is vervolgens de residuele waardeberekening opgesteld. Onderstaande tabel geeft (afgerond) de resultaten uit deze berekening weer. De volledige berekening is als bijlage 6 aan dit rapport gevoegd.

Categorie (basisprijs)	Normatieve residuele grondwaarde 2023	Normatieve residuele grondwaarde 2024	Vershil
Rijwoning	€ 425,00 per m ² kavel (tussenwoning) € 375,00 per m ² kavel (eindwoning) € 365,00 per m ² kavel (hoekwoning)	€ 390,00 per m² kavel (rijwoning)	n.v.t.
Twee-onder-een-kapwoning	€ 325,00 per m ² kavel	€ 325,00 per m² kavel	± 0%

In het rapport van 2023 is een uitsplitsing gemaakt tussen tussen-, hoek- en eindwoningen. Omdat er in onderhavig rapport een grondprijs is bepaald voor het meer veralgemeniseerde type 'rijwoning' zijn deze categorieën niet een-op-een vergelijkbaar. In hoofdstuk 5 is een verdere splitsing uitgewerkt aan de hand van de verschillende kernen binnen de gemeente Maashorst, alsmede voor enkele specifieke woningbouwlocaties.

5. GRONDPRIJSADVIES WONEN

5.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden de geadviseerde grondwaardes op een rij gezet en herhalend voorzien van de belangrijkste toelichting. Het grondprijisadvies is uitgesplitst naar verschillende woningsoorten, waarbij in het vorige hoofdstuk een extra uitsplitsing is gemaakt voor de verschillende kernen en een aantal specifieke projecten. Het grondprijisadvies is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 3 en de verschillende analyses uit hoofdstuk 4.

Zoals in paragraaf 4.1 al is toegelicht, is de grondwaarde voor woningen deels bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek en deels via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor de gemiddelde uitgifteprijsen is uitgegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Er wordt nadrukkelijk geadviseerd 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 maximaal 2,5% op basis van de kenmerken:

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

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

5.2. OVERZICHT BASIS UITGIFTEPRIJZEN

Recapitulerend worden hieronder de uitkomsten van het marktonderzoek en de berekening weergegeven.

UITGIFTEPRIJS KAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN (BASISPRIJS)

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 370,00

Voor kavels groter dan 500 m² geldt het in §4.2 omschreven degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt.

UITGIFTEPRIJS SERIEMATIGE WONINGBOUW (BASISPRIJS)

Onderstaande grondprijzen betreffen de uitgiftenprijzen op basis van de opgestelde residuele berekening.

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde rijwoning	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 325,00

Door de gevoeligheid van de residuele berekening als waarderingsmethode is het belangrijk om inzicht te hebben hoe wijziging van de input de uitkomsten drastisch kan doen veranderen. Om deze reden wordt in hoofdstuk 7 een toelichting gegeven op de gevoeligheid van deze rekenmethode inclusief een rekenvoorbeeld en alternatieven.

6. UITSPLITSING GRONDPRIJZEN

6.1. UITSPLITSING KERNEN

In dit grondprijzadvies worden de geadviseerde grondprijzen gedifferentieerd per kern. Normaal gesproken hanteren deskundigen hiervoor de verscheidene referentietransacties om zo residueel of via de comparatieve methode het prijsverschil per kern inzichtelijk te maken. Vanwege het gebrek aan transacties in de kernen is het niet mogelijk deze methode te hanteren. Dit gebrek aan referenties is niet geheel verrassend door de relatief kleine omvang van verschillende van de kernen en het gebrek aan nieuwbouwwontwikkelingen. In het vorige advies waren eveneens onvoldoende referenties voor een dergelijk vergelijk. Het beperkte aantal referenties dat wel is aangetroffen is meegenomen in het referentie-onderzoek. Deze zijn bekeken om de correcties te bepalen c.q. controleren.

Deskundigen hanteren de methode die in het voorgaande advies ook is toegepast, namelijk een beoordeling op basis van voorzieningen. De kern Uden wordt daarvoor wederom als uitgangspunt genomen voor de vergelijking. Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente Maashorst onderzocht en geen van deze kernen beschikt over een beter voorzieningenniveau dan Uden. De eerder bepaalde basisgrondprijs wordt dus gesteld als 100% en gelijkgesteld aan de kern Uden. Op basis van de voorzieningen van de overige kernen is vergeleken of deze vergelijkbaar of lager zijn dan Uden.

Schaijk en Zeeland

De kernen Schaijk en Zeeland zijn beide ten noorden gelegen van Uden. Beide kernen zijn traditionele Brabantse kerkdorpen en de inwonerstallen zijn vergelijkbaar met ieder rond de 6.000 - 7.000 inwoners. Deskundigen zien weinig grote verschillen tussen de kernen. Het voorzieningsniveau is voor beide kernen vergelijkbaar en bestaat uit alle basisvoorzieningen: basisschool, levensmiddelenzaken, retail, cafetaria, verenigingen, slagerij, café, en sportvereniging. Beide kernen beschikken tevens over een of meerdere supermarkten. Het aanbod is niet zo uitgebreid als Uden, vooral met betrekking tot bijvoorbeeld winkelaanbod en horeca, maar voor de dagelijkse behoeften is het aanbod ruim voldoende.

Volkel

De kern Volkel ligt ten zuiden van Uden en ligt tegen Uden aan. De N264 dient als scheidingsgrens. Volkel is een stuk kleiner dan Schaijk en Zeeland en telt ca. 3.500 inwoners. In Volkel zijn ook alle basisvoorzieningen aanwezig, al is het aanbod wel aanzienlijk lager dan in de voornoemde kernen. Het aanbod is minder uitgebreid en ligt op een niveau dat een stap lager is dan we zagen in Schaijk en Zeeland. Vooral de levendigheid in de kern is lager. Doordat de kern zeer dicht tegen Uden aan ligt wordt er wel (deels) meege profiteerd van de extra voorzieningen in de kern Uden.

Odiliapeel en Reek

Odiliapeel is ten oosten gelegen van Volkel en Reek ligt ten oosten van Schaijk. Odiliapeel ligt op ca. 5 km van Uden en Reek op ca. 10 km. Beide kernen betreffen kleine dorpen en hebben tussen de 1.500 en 2.000 inwoners. Het voorzieningenniveau is laag, hetgeen logisch is voor kernen van dit formaat. Beide kernen beschikken weliswaar over een supermarkt en basisschool, maar daarbuiten zijn er slechts beperkt voorzieningen.

Correctie per kern

Voorvoemde analyse is vergelijkbaar met de bevindingen uit het vorige grondprijسادvies van 2023. Deskundigen hebben geen zaken of ontwikkelingen aangetroffen die het woonklimaat of voorzieningsniveau significant veranderd hebben in de tussenliggende periode. Er zijn ook geen nieuwe woningbouwontwikkelingen bekend die een invloed zouden kunnen hebben. Om deze redenen zijn de correcties eveneens gelijk gebleven. Onderstaand is door deskundigen een overzicht gegeven van het effect op de grondprijs uitgewerkt per kern:

Kern	Correctie
Uden	100%
Schaijk en Zeeland	90% (10% afslag)
Volkel	85% (15% afslag)
Odiliapeel en Reek	80% (20% afslag)

6.2. GRONDPRIJZEN PER KERN

Bovenstaande correcties leiden tot de volgende per kern uitgesplitste grondprijzen voor 2024 alsmede de vergelijking met de geadviseerde grondprijs uit het grondprijسادvies 2023.

Voor wat betreft de normatieve grondwaarde voor de categorie rijwoning 2023 is het (afgeronde) gemiddelde van de categorieën tussenwoning, hoekwoning en eindwoning weergegeven. Op deze wijze is toch enig inzicht te krijgen in hoe de nieuwe grondwaarde zich verhoudt tot die van 2023.

Categorie en kern	Normatieve residuele grondwaarde 2023	Normatieve residuele grondwaarde 2024	Vershil
Grondprijzen Uden			
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 370,00 per m ² kavel	€ 370,00 per m² kavel	+ 0,00%
Grondwaarde rijwoning	€ 390,00 per m ² kavel	€ 390,00 per m² kavel	± 0,00%
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 325,00 per m ² kavel	€ 325,00 per m² kavel	+ 0,00%
Grondprijzen Schaijk en Zeeland			
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 333,00 per m ² kavel	€ 335,00 per m² kavel	+ 0,60%
Grondwaarde rijwoning	€ 350,00 per m ² kavel	€ 350,00 per m² kavel	± 0,00%
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 292,50 per m ² kavel	€ 292,50 per m² kavel	± 0,00%
Grondprijzen Volkel			
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 314,50 per m ² kavel	€ 315,00 per m² kavel	+ 0,16%
Grondwaarde rijwoning	€ 330,00 per m ² kavel	€ 330,00 per m² kavel	± 0,00%
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 276,50 per m ² kavel	€ 277,50 per m² kavel	+ 0,36%
Grondprijzen Odiliapeel en Reek			
Kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 296,00 per m ² kavel	€ 295,00 per m² kavel	+ 0,34%
Grondwaarde rijwoning	€ 310,00 per m ² kavel	€ 310,00 per m² kavel	± 0,00%
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 260,00 per m ² kavel	€ 260,00 per m² kavel	± 0,00%

6.3. UITSPLITSING OP PROJECTNIVEAU

Er is aan deskundigen gevraagd om voor verschillende projecten binnen de gemeente op deelplanniveau de uitgifteprijs te bepalen. Er is hiervoor gekeken naar de specifieke kenmerken van de verschillende locaties. Deskundigen hebben zich een oordeel gevormd over de courantheid, ligging, vorm en overige kenmerken van de betreffende deelplannen en kavels. Als basis gelden de hiervoor bepaalde uitgifteprijsen.

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijsen 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.

6.3.1. DE RUITER, UDEN

Het project De Ruiter betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruime wat betreft verkaveling. In het ontwikkelgebied wordt de mogelijkheid geboden om ca. 165 woningen te ontwikkelen, waarvan 25% is bestemd voor de sociale sector. Er wordt een divers aanbod aan woningen mogelijk gemaakt met onder andere tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het ontwikkelgebied is goed ontsloten en kent een goede mate van woningdifferentiatie. De wijk wordt gewaardeerd als een gemiddeld goede wijk, waarbij voor de wijk als geheel bij het grondprijsadvies kern Uden wordt aangesloten. Onderstaand is de (concept)verkavelingskaart met grondposities weergegeven. Opdrachtgever heeft voor onderhavig advies specifiek verzocht om de grondwaardes te bepalen voor Groene Kamer zuidoostelijk binnen het project en de zuidwestelijke 'vlek' op de zuidwestelijk punt van het plangebied. Beide gebieden zijn op onderstaande conceptverkaveling rood gearceerd.



Figuur 20 - Projectkaart De Ruiter (concept), Gemeente Maashorst

Deskundigen adviseren voor het project 'De Ruiter' de normatieve grondprijs zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden. Dit met inachtneming van de staffel en 10% afwijkingmogelijkheid voor kavel specifieke aspecten. Er wordt op basis van de ruimtelijke aspecten geen aanleiding gezien tot een structurele verhoging of verlaging van deze uitgifteprijs. Op basis van de concept projectverkaveling achten deskundigen het reëel dat er voor enkele kavels in het zuidoostelijk deelgebied gebruik wordt gemaakt van de kortingsmogelijkheid vanwege ongunstige (driehoekige) kavelvormen.

Deskundigen vinden het voor de volledigheid nuttig om onderstaand advies uit het vorige grondprijsadvies opnieuw te benoemen:

"Voor de deelgebieden 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van de 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 grondprijsadvies, worden toegepast."

Indien er sprake is van (opnieuw) uitgeefbare kavels binnen deze deelgebieden dan kan voornoemde toegepast worden op de geactualiseerde grondprijzen.

6.3.2. PARK MAASHORST KAMER 3: KAVEL 28, UDEN

In het noorden van Uden, ten noordoosten van Ziekenhuis Bernhoven en aan de rand van natuurgebied De Maashorst, ligt Park Maashorst. In dit gebied worden 4 kamers ontwikkeld. Het merendeel van de kavels in kamers 1, 2 en 3 is al verkocht of in reservering door kandidaat-kopers. De gemeente heeft verzocht om de uitgifteprijs te bepalen voor kavel 28. Deze kavel is op onderstaande plankaart rood gearceerd en meet ca. 1.080 m². Deze kavel is gelegen in kamer 3 welke op de kaart de kavels 16 t/m 32 omvat.



Figuur 21 - Plankaart Park Maashorst Kamer 2 en 3, Gemeente Maashorst

Deskundigen adviseren voor kavel 28 de normatieve grondprijs zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden met een opslag van 7,5% op basis van de afwijkingmogelijkheid voor kavel specifieke aspecten. Op deze prijs blijft inachtneming van de staffel van toepassing. Deze advisering ligt in lijn met voorgaande advisering omtrent dit project.

6.3.3. PARK MAASHORST KAMER 4, UDEN (PROJECTBOUWDEEL)

In kamer 4 van Park Maashorst worden verschillende typen woningontwikkeling gerealiseerd binnen het plangebied tussen de Rondweg en Erphoevenweg (zie verbeelding). Het project zal bestaan uit zelfbouwkavels, projectmatige bouw en "nieuwe woonvormen". Deze laatste categorie zal gerealiseerd worden in het zuidwestelijke deel van de kamer. Het uitgevraagde project specifieke grondprijسادvis heeft enkel betrekking op het projectmatige woningbouwdeel binnen Kamer 4.

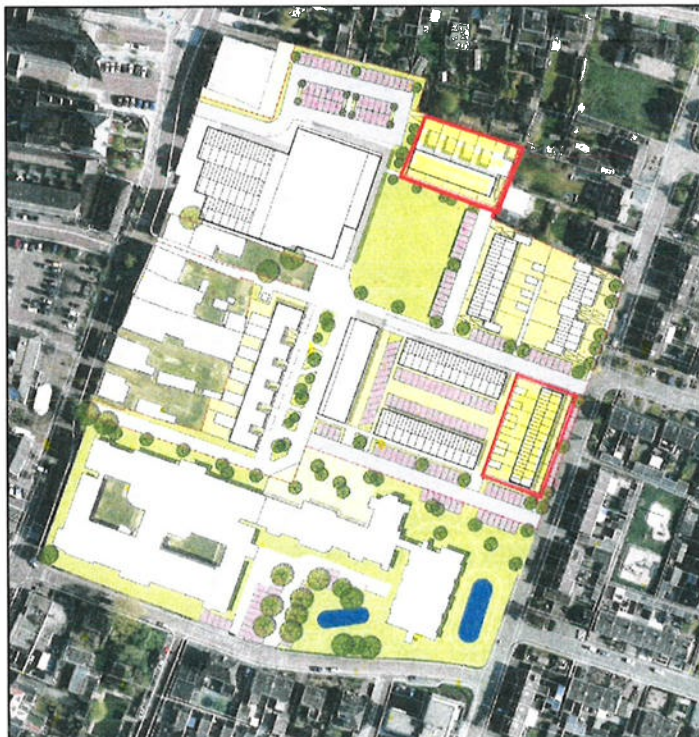


Figuur 22 - Plangebied (projectmatige woningbouwontwikkeling) Park Maashorst Kamer 4

Deskundigen adviseren voor het projectmatige woningbouwdeel van Kamer 4 te Park Maashorst de normatieve grondprijzen aan te houden zoals opgenomen in hoofdstuk 6 voor de kern Uden met daarbij een opslag van 7,5% op basis van de afwijkingmogelijkheid voor kavel specifieke aspecten. De eerder genoemde staffeling op basis van kavelgrootte blijft van toepassing. Dit sluit aan bij de advisering omtrent deuitgifte van kavels in de naastgelegen Kamer 3.

6.3.4. KERKSTRAAT OOST, ZEELAND

Het project Kerkstraat-Oost is een woningbouwontwikkeling gelegen in de dorpskern van Zeeland. Het vigerende bestemmingsplan "Ontwikkeling Kerkstraat Oost, Zeeland" is op 28 januari 2021 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Binnen het plan zijn nog twee percelen uitgeefbaar, beide voor projectmatige bouw. Het betreft een perceel voor bouw van 7 rijwoningen en een perceel voor 5 geschakelde patiowoningen. Beide kavels zijn op onderstaande plankaart gearceerd, de rijwoningen bevinden zich hierin aan de oostzijde van het plangebied, de patiowoningen aan de noordzijde.



Figuur 23 - Plankaart Kerkstraat Oost te Zeeland, Gemeente Maashorst

Voor de rijwoningen kan worden aangesloten worden bij de normatieve grondprijs voor de kern Zeeland. Voor de geschakelde patiowoningen wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de grondprijs voor twee-onder-één-kapwoningen. De overige gronden in het plangebied zijn reeds uitgegeven en worden daarom niet behandeld in dit rapport.

6.4. OVERZICHT GRONDPRIJZEN PER KERN

Herhalend worden de grondwaardes per kern als volgt gesteld:

Type	Kern	Uden	Schaijk, Zeeland	Volkel	Odiliapeel, Reek
Kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 370,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 295,00
Grondwaarde rijwoning		€ 390,00	€ 350,00	€ 330,00	€ 310,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 325,00	€ 292,50	€ 277,50	€ 260,00

7. GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING

Bij het beoordelen van de uitkomsten van de residuele waarderingsmethodiek zijn er een aantal zaken die in de beoordeling moeten worden meegenomen. Dit geldt specifiek gelet op de huidige marktontwikkelingen, op basis waarvan niet kan worden uitgesloten dat deze methodiek in de toekomst bij dalende opbrengsten en stijgende kosten minder geschikt is.

Als eerste is een residuele berekening zeer gevoelig voor de verschillende gehanteerde parameters. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden en ongeacht hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

Vooruitzichten bouwkosten

Naast de algemene gevoeligheid van de berekening wordt opgemerkt dat de taxateur niet in de toekomst kan waarden. Bij het bepalen van de waarde van de grond per heden dient hij er echter wel rekening mee te houden hoe de markt aankijkt tegen de prijsontwikkelingen van de (bouw)kosten en opbrengsten. Er zijn verschillende aanjagers voor de stijging van de (bouw)kosten, bijvoorbeeld de fors gestegen arbeids-, energie- en materiaalkosten. Doordat de gasprijzen inmiddels weer zijn gedaald en de inflatie iets is afgenomen zijn de stijgingen wat afgevlakt. Dit proces wordt mogelijk versterkt door het afnemende volume aan nieuwbouw van vastgoed. Uit publicaties van het CBS (20 juli 2022) blijkt dat het aantal afgegeven vergunningen voor de activiteit bouwen met 20 procent is gedaald. Dit betreft een vergelijking van het aantal bouwvergunningen voor woonruimten van december 2022 t/m mei 2023, vergeleken met de 6 voorgaande maanden¹⁶. Deze berichten worden door verschillende marktpartijen bevestigd. Er wordt gesignaleerd dat projectontwikkelaars projecten schrappen of uitstellen vanwege de onrendabiliteit. Een afnemende vraag resulteert meestal als gevolg van de marktwerking in lagere prijzen / kosten. Ondanks voornoemde factoren, op basis waarvan de bouwkosten mogelijk zouden kunnen dalen, lijkt het vooralsnog niet reëel om te veronderstellen dat de (bouw)kosten teruggaan naar het oude niveau. Het is aannemelijk dat de energiekosten de komende jaren hoger blijven dan voor de huidige crisis. Daarnaast zijn de lonen gestegen als gevolg van de inflatie. Al met al zijn er zeker indicatoren op basis waarvan verwacht kan worden dat de prijzen voor (bouw)kosten afnemen, maar zijn er ook factoren die dit teniet zullen doen.

Stichtingskosten

Op basis van bovenstaande zal een redelijk handelend en denkend koper per heden geen rekening houden met significant dalende (bouw)kosten. Er zijn echter meerdere factoren, die de (stichtings)kosten bepalen. Hierbij dient gedacht te worden aan het ontwerp, de bouwwijze en de winst & risico. Nu de opbrengsten van vastgoed meer onder druk staan en de (bouw)kosten stijgen zal de reeds ingezette innovatie in de bouw verder toenemen. Denk daarbij aan meer prefab in de bouw, een hogere mate van standaardisatie¹⁷ of het bouwen van kleinere woningen voor de categorieën met een prijsaftopping. Dit mogelijk in combinatie met een soberder afwerkingsniveau, zodat beter kan worden voorzien in de behoefte naar goedkopere woningen. Daarnaast leert de geschiedenis dat in een afnemende markt, bouwbedrijven genoeg nemen met lagere marges met als doel om de orderportefeuille gevuld te houden.

¹⁶ Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index, voorlopige cijfers (20-7-2023)

¹⁷ De mate waarin standaardisatie mogelijk is, is echter ook afhankelijk van de beeld-kwaliteitsplannen.

Indien je op dit moment dan ook op basis van de "traditionele" (bouw)kosten een residuele berekening opstelt, ga je feitelijk voorbij aan deze marktonwikkelingen. Deze marktontwikkelingen laten zich het beste toetsen op basis van de biedingen bij tenders. Recente tenders laten zien dat marktpartijen, ondanks de afnemende opbrengsten en gestegen kosten, in enkele gevallen nog steeds bereid zijn om biedingen te doen die aanzienlijk hoger liggen dan de uitkomst van residuele berekeningen van de waarde voor grond. Dit is echter wel sterk afhankelijk van het product en de tender. Hierbij zijn de risico's voor bijvoorbeeld standaard rijwoningen (waarbij makkelijker met gestandaardiseerde producten kan worden gewerkt) aanzienlijk lager dan de risico's bij specifieke appartementencomplexen in een stedelijke omgeving.

Standaardisatie en optimalisatie

Op basis van bovenstaande hebben de deskundigen er bij de waardering dan ook rekening mee gehouden dat een redelijk handelend en denkend koper bij een residuele berekening per heden goed zou kijken naar de mogelijkheden voor standaardisatie en optimalisatie en deze in de waardering zou betrekken. Dit kan inhouden dat lopende projecten niet worden uitgevoerd omdat er eerst nog een optimalisatie noodzakelijk is. Voor het opstellen van het grondprijzenadvies hebben wij niet gekeken in hoeverre er feitelijk optimalisaties mogelijk zijn. Op het moment dat er in beeld-kwaliteitsplannen een hoge kwaliteit is opgenomen, maximale v.o.n.-prijzen zijn gegeven en ook minimale gebruiksoppervlakten zijn vastgelegd, zijn de mogelijkheden tot optimalisatie beperkt en zal de residuele grondwaarde lager kunnen uitvallen dan is opgenomen in de adviezen. In dergelijke gevallen is het de keuze aan de gemeente om enerzijds te wachten totdat de markt zich hersteld (bij een lage gemeentelijke rente zijn de rentekosten bij uitstel zeer beperkt), dan wel kan de gemeente de ontwikkeling vlot trekken door de grondprijzen te verlagen. Dit is uiteindelijk maatwerk en valt buiten de scope van algemene adviezen.

Ondanks dat we als taxateurs niet vooruit kunnen kijken, kunnen we op basis van de huidige marktomstandigheden wel concluderen dat 2024 een spannend jaar gaat worden voor de woningbouw. Hierbij zullen de ambities met betrekking tot de kwaliteit, grootte, prijsstellingen en doelgroepen op gespannen voet kunnen komen te staan met de economische uitvoerbaarheid. De uiteindelijke keuzes van de gemeente zullen hierbij dan ook zeker van invloed zijn op de grondwaarden.

Alternatieven

Op basis van praktijkervaring willen we nog een tweetal varianten onder de aandacht brengen: alternatieve aanvieligrotes voor het grondprijzenbeleid die uitkomst kunnen bieden wanneer een residuele berekening niet volstaat.

Veel gemeenten gaan voor specifieke ontwikkelingen uit van taxaties, die meestal worden gebaseerd op de residuele grondwaarde. Dergelijke taxaties leveren met de ontwikkelaars altijd dezelfde discussies over de opbrengsten, bouwkosten en vormfactoren. Gelet op de huidige marktomstandigheden kan het wenselijk zijn om als gemeente per type vastgoed ook een minimale waarde op te nemen in het beleid. Dan is er altijd een duidelijke ondergrens, die voor iedereen vastligt.

Een tweede methode is om de grondprijzen te baseren op een grondquote. Hiermee wordt wel enigszins voorbijgegaan aan specifieke bouwkosten van een project. Anderzijds is het voordeel dat een grondprijs per m², alleen maar klopt als er ook een bij de woning passende perceel grootte is. Een grondquote biedt als het ware een inzicht in de financiële verhoudingen binnen een ontwikkeling.

In de praktijk zien we voorkomen dat een vaste grondprijs wordt gevraagd, maar de kavels uiteindelijk zeer klein zijn, waardoor deze feitelijk niet langer klopt. Een grondquote kan dit eventueel voorkomen. Tevens beweegt de grondprijs dan wel mee met de woningmarkt, zonder dat de marktomstandigheden alleen maar op de grondwaarde drukken. In het volgende hoofdstuk wordt een rekenvoorbeeld aangehaald aan de hand waarvan het effect van dit soort verkaveling inzichtelijk wordt gemaakt.

7.1. REKENVOORBEELD

Ter illustratie van het voornoemde wordt aan de hand van een rekenvoorbeeld toegelicht hoe de gevoeligheid in een residuele berekening in de praktijk tot uiting komt. In onderstaande residuele berekening zijn drie theoretische rijwoningen uiteengezet in een vereenvoudigde versie van het residuele rekenmodel.

Type 1 tot en met 3 betreffen varianten van eenzelfde type rijwoning met respectievelijk een kleine kavel (80 m²), middelgrote kavel (120 m²) en een grote kavel (160 m²). De prijs zal door de verschillen in perceelgrootte veranderen. De v.o.n.-prijs voor de ruime variant stijgt met € 18.000 terwijl de kleine variant juist met dit bedrag daalt. Beide prijzen blijven redelijkerwijs in lijn met een normale referentiebandbreedte uit de praktijk. De bouwkosten zullen door het groter perceel wijzigen. Bij een groter perceel zullen de bouwkosten iets meestijgen. Bijkomende kosten en WRAK¹⁸ zijn op basis van een percentage van de bouwkosten, deze stijgen dus in gelijke tred mee.

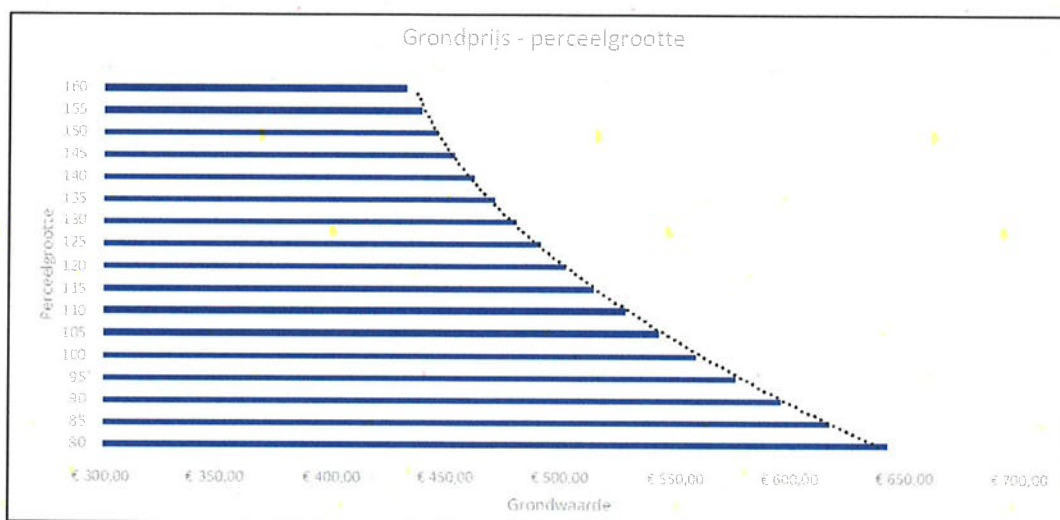
Residuele grondwaarde	Type woning 1	Type woning 2	Type woning 3	Totaal
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	
m2 gbo	120	120	120	360
m2 bvo	158	158	158	474
m2 kavel	80	120	160	360
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 360.000,00	€ 378.000,00	€ 396.000,00	€ 1.134.000,00
per m2 gbo	€ 3.000,00	€ 3.150,00	€ 3.300,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 297.520,66	€ 312.396,69	€ 327.272,73	€ 937.190,08
Stichtingskosten				
Bouwkosten	€ 189.473,68	€ 193.421,05	€ 197.368,42	€ 580.263,16
per m2 bvo	€ 1.200,00	€ 1.225,00	€ 1.250,00	
Bijkomende kosten	13% € 24.631,58	€ 25.144,74	€ 25.657,89	€ 75.434,21
Algemene kosten	4% € 11.900,83	€ 12.495,87	€ 13.090,91	€ 37.487,60
Winst & Risico	6% € 17.851,24	€ 18.743,80	€ 19.636,36	€ 56.231,40
Financieringskosten	€ 2.219,47	€ 2.278,73	€ 2.337,99	€ 6.836,19
Bijkomende kosten, totaal	€ 56.603	€ 58.663	€ 60.723	€ 175.989,41
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	
per m2 bvo	€ 1.558,49	€ 1.596,53	€ 1.634,58	
Totaal stichtingskosten	€ 246.076,80	€ 252.084,19	€ 258.091,57	€ 756.252,57
Per woning				
Grondwaarde (excl. btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	
quote	17%	19%	21%	
per m2 kavel	€ 643,05	€ 502,60	€ 432,38	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 51.443,86	€ 60.312,50	€ 69.181,15	€ 180.937,51

Figuur 24: rekenvoorbeeld gevoeligheid residuele berekening (theoretische cijfers)

¹⁸ Winst, Risico en Algemene Kosten

Onder aan de streep leiden deze wijzigingen tot grote verschillen in grondprijs. Terwijl de op de bouwgrond gerealiseerde woningen weinig van elkaar verschillen lopen de grondprijzen sterk uiteen. In bovenstaand voorbeeld neemt de grondprijs per m² bijvoorbeeld met zo'n 33% toe van € 430,00 per m² tot € 645,00 per m² tussen de grootste en kleinste variant. In de grondquote zijn deze verschillen ook goed terug te zien: 21% voor de grote variant, maar slechts 17% in de kleine variant.

Ontwikkelaars zullen hun eigen versie van deze berekening opmaken om hun programma en opbrengsten te optimaliseren. Zoals te zien in de hieronder opgenomen grafiek (op basis van interpolatie van bovenstaand rekenvoorbeeld) leidt een afname van de perceelgrootte tot een oplopende meterprijs. Het is daarom belangrijk om niet alleen de grondprijs statisch te hanteren, maar ook om actief om te gaan met het woningprogramma dat wordt toegestaan. Zo kan er voorkomen worden dat er door een onwenselijke optimalisatie woningen worden gerealiseerd die niet aansluiten op de woningbehoefte of de beschikbare draagkracht van de voorzieningen. Instrumenten zoals het hanteren van een grondquote als minimum kunnen zorgen dat de controle behouden wordt.



Figuur 25: verhouding grondwaarde per m² ten opzichte van perceelgrootte

8. SAMENVATTING GRONDPRIJZEN

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkvavels onderstaande uitgiftepvrijzen voor het jaar 2024 worden geadviseerd.

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw
Kavels t.b.v. vrijstaande woning (basisprijs)	
Grondwaarde kavels	€ 370,00
Seriematige woningbouw (basisprijs)	
Grondwaarde rijwoning	€ 390,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 325,00

UITSPLITSING KERNEN

Kern	Correctie
Uden	100%
Schajjk en Zeeland	90% (10% afslag)
Volkel	85% (15% afslag)
Odiliapeel en Reek	80% (20% afslag)

Type	Kern	Uden	Schajjk, Zeeland	Volkel	Odiliapeel, Reek
Kavel t.b.v. vrijstaande woning		€ 370,00	€ 335,00	€ 315,00	€ 295,00
Grondwaarde rijwoning		€ 390,00	€ 350,00	€ 330,00	€ 310,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning		€ 325,00	€ 292,50	€ 277,50	€ 260,00

ONDERTEKENING

Deskundigen adviseren om de in dit rapport genoemde uitgifteprijzen ten minste jaarlijks onafhankelijk te laten toetsen. Bij grote economische veranderingen kan deze frequentie worden opgevoerd.

Nuland, 4 december 2023

De taxatiecommissie

9. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek woningbouw projectmatig
 - a. Projectoverzicht
 - b. Referentielijst
 - c. Grondverkopen gemeente Maashorst
3. Referentieonderzoek uitgiftebeleid
4. Kengetallen bouwkosten
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele grondwaardeberekening

BIJLAGE 1



HET LAND VAN MORGEN

OFFERTE

Gemeente Maashorst / Grondprijisadvies 2024

Kenmerk

4061.24-Offerte

Datum

12 september 2023

HET LAND VAN MORGEN

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

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

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Dossier	Gemeente Maashorst / Grondprijzadvies 2024
Kenmerk	4061.24-Offerte
Deskundigen	
Datum	12 september 2023

Gloudemans

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

Gemeente Maashorst
T.a.v. de heer T. Janssen
Postbus 83
5400 AB UDEN

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte heer Janssen,

U heeft op 1 augustus 2023 per e-mailbericht verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van de actualisatie van twee grondprijisadviezen voor de gemeente Maashorst, namelijk een advies met betrekking op woningbouw en een separaat advies voor bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen. Uiteraard zijn wij hiertoe graag bereid. Met genoegen presenteren wij u onderstaand onze offerte. In onderhavige offerte zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de werkzaamheden opgenomen. Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar de bijlage.

1. UITVRAAG

Door de taxatiecommissie is vorig jaar het grondprijisadvies 2023 aan de gemeente verstrekt. Onderhavige opdracht ziet op een actualisatie van dit grondprijisadvies. De uitvraag naar de taxatiecommissie betreft dan ook een actualisatie van de grondprijzen voor woningbouw, bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen binnen de gemeente Maashorst. De projecten die worden beschouwd in het grondprijisadvies zijn:

A. Grondprijisadvies woningbouw

Dit advies bestaat uit de volgende woningcategorieën:

- Vrijstaande woningen
- Twee-onder-één-kapwoningen
- Rijwoningen

Kernen

Bovengenoemde categorieën worden verder gedifferentieerd op basis van de verschillende kernen binnen de gemeente. De prijzen worden gedifferentieerd voor de volgende kernen: Schajik, Reek, Zeeland, Uden, Volkel en Odiliapeel

Specifieke projecten woningbouw:

- De Ruiter (Uden) (Groene kamer in het zuidoosten + vlek in het zuidwest t.p.v. schuur)
- Park Maashorst kamer 3: kavel 28 (Uden)
- Park Maashorst kamer 4 (Uden) projectbouwdeel
- Kerkstraat Oost (Zeeland) (2 uitgeefbare percelen: 1 voor 7 rijwoningen en 1 voor 5 geschakelde patiowoningen)

B. Grondprijisadvies bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen

Dit advies bestaat uit de volgende categorieën:

Bedrijventerrein (algemene grondprijs):

- Hoogveld Zuid
- Reek Zuid
- Perceel Uden Noord II (Q 1953)

Maatschappelijk: algemene grondprijs.

Overig: vergoeding zendmasten

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2024 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

Het advies is bestemd voor de in deze offerte genoemde opdrachtgever en doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De conceptrapportage kunnen wij uiterlijk in week 44 na schriftelijke opdrachtbevestiging opleveren. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde informatie tijdig wordt aangeleverd.

Na ontvangst van uw reactie op de conceptrapportage zullen wij binnen uiterlijk 10 werkdagen het definitieve grondprijadvies opleveren. Mochten wij onverhoopt de voornoemde planning niet halen dan stellen wij u zo spoedig mogelijk op de hoogte van de vertraging en van de nieuwe planning.

5. NOG TE ONTVANGEN INFORMATIE

Bij het ramen van de uren in het kader van deze offerte zijn wij ervan uitgegaan dat de navolgende informatie door u ter beschikking kan worden gesteld:

- overzicht grondverkoppen door de gemeente van het afgelopen jaar (woningbouw, bedrijventerrein en maatschappelijk);
- informatie t.b.v. meest recente verkaveling/nog beschikbare kavels woningbouw + bedrijventerrein.

6. UIT TE VOEREN WERKZAAMHEDEN

De na eventuele opdrachtverstrekking uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval bestaan uit:

- opdrachtbevestiging;
- uitwisseling gegevens;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoek;
- bijeenkomst taxatiecommissie;
- opstellen conceptdeskundigenadvies;
- tweede bijeenkomst taxatiecommissie;
- opstellen definitief deskundigenadvies.

Extra overleggen, die niet in bovengenoemde opsomming zijn benoemd, zullen op basis van feitelijk gemaakte uren in rekening worden gebracht.

7. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd namens Gloudemans door

↳ namens De Lorijn Raadgevers o.g. en

namens Van der Krabben

Makelaar(s).

8. KOSTEN

Gloudemans

De opdracht valt binnen de raamovereenkomst die de gemeente Maashorst en Gloudemans hebben gesloten. Wij zullen de werkzaamheden dan ook uitvoeren en factureren in overeenstemming met hetgeen in de raamovereenkomst is overeengekomen. Wij ramen deze werkzaamheden in _____ te kunnen verrichten.

De Lorijn Raadgever o.g.

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief _____ en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in _____ te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € _____

Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

Van der Krabben Makelaardij

Wij kunnen de werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een uurtarief _____ en kantoorkosten. Daarnaast zullen eventuele zogenaamde verschotten zoals kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de taxatie te maken kosten in rekening worden gebracht. Wij ramen deze werkzaamheden in _____ te kunnen verrichten.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € _____. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

De kosten van Gloudemans, De Lorijn Raadgever o.g. en Van der Krabben Makelaardij zullen maandelijks gefactureerd worden op basis van de feitelijk gemaakte uren.

8.1. Meerwerk

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt _____ en kantoorkosten. Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat de conceptrapportage is aangepast.

9. OVERIGE VOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Ten aanzien van de - na opdrachtverstrekking - uit te voeren opdracht worden verder de navolgende voorwaarden en uitgangspunten gehanteerd:

- a) De opdrachtgever betreft Gemeente Maashorst. Indien de factuur op een andere naam dient te worden uitgebracht dan wel dient te worden voorzien van een specifiek kenmerk, verzoeken wij u dit bij de ondertekening aan te geven.
- b) De waarderingsgrondslag betreft de marktwaarde.
- c) De peildatum betreft de datum van opdrachtverstrekking
- d) Het advies betreft een deskundigenadvies.

10. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met _____ op telefoonnummer _____ of _____ op telefoonnummer _____

Wij vertrouwen erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord (4061.24-Offerte):

Gemeente Maashorst

Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....

.....

De heer T. Janssen

Factuurkenmerk opdrachtgever:

.....

Bijlage 1: Algemene uitgangspunten bij taxatie- en advieswerkzaamheden**1. Algemene voorwaarden**

De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd overeenkomstig de voorwaarden van de Regeling van Rentmeesters 2020. De Regeling van Rentmeesters 2020 kunt u downloaden via onze website of zal op uw verzoek aan u worden verzonden.

2. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

De rapportage voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. Daarnaast voldoet de rapportage, afhankelijk van het type opdracht, aan de desbetreffende Reglementen van het NRVT.

3. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Gloudemans is verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Indien gewenst kan Gloudemans opdrachtgever een afschrift van de verzekeringspolis verstrekken. Indien het doel van de opdracht bedoeld is voor interne doeleinden zal de opdrachtgever ervoor waken dat het rapport of advies niet dusdanig gebruikt wordt dat er maatschappelijk vertrouwen aan kan worden ontleend.

4. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) het taxatierapport of advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Indien toestemming wordt verleend dient opdrachtgever te voorkomen dat door verstrekking van het taxatierapport of advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

5. Uitvoering van de werkzaamheden

De taxateurs of deskundigen verklaren te beschikken over voldoende actuele lokale en nationale kennis om onderhavige opdracht naar behoren uit te voeren. Echter, mocht door ziekte van een van hen of andere persoonlijke omstandigheden onverhoopt het dossier overgedragen dienen te worden, dan beschikt Gloudemans over meerdere gecertificeerde taxateurs of deskundigen, waardoor de voortgang gewaarborgd is en de uitvoering van de opdracht op hetzelfde niveau blijft.

6. Stukken

Middels opdrachtverstrekking verklaart opdrachtgever dat taxateurs of deskundigen zich veilig op de verstrekte informatie kunnen verlaten en dat deze volledig is.

7. Reactie op concept

Als uitgangspunt bij de opdracht is gehanteerd dat de reactie op de conceptrapportage conform de RICS-taxatiestandaarden per e-mailbericht zal worden verstrekt.

8. Kosten

De in deze offerte genoemde uurtarieven gelden, tenzij anders is weergegeven, voor de werkzaamheden die in het kalenderjaar waarin de offerte is uitgebracht worden verricht. Voor werkzaamheden die in het volgende kalenderjaar worden verricht behoudt Gloudemans zich het recht voor om, zonder nader bericht, het uurtarief aan te passen aan het alsdan geldende uurtarief. De kosten worden tussentijds gedeclareerd.

9. Meerwerk

Onder meerwerk wordt mede verstaan de aanpassing van de rapportage op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door opdrachtgever nadat de conceptrapportage is opgesteld. Eventuele besprekingen naar aanleiding van het concept, dan wel nader onderzoek doordat niet alle gevraagde informatie beschikbaar is, worden eveneens als meerwerk aangeduid. Indien de rapportage niet binnen 2 maanden na het uitbrengen van de conceptrapportage definitief kan worden gemaakt, worden de extra werkzaamheden voor het opnieuw inlezen dan wel actualiseren beschouwd als meerwerk.

10. Facturatie

Indien er specifieke eisen en wensen worden gesteld aan het facturatieproces, die voor Gloudemans een extra administratieve druk veroorzaken, dan worden deze extra kosten in rekening gebracht.

11. Omzetbelasting

De in het rapport te noemen bedragen zullen worden vermeld in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

12. Toestemming beschikbaarstelling

De opdrachtgever verleent middels de opdrachtverstrekking tevens toestemming dat de rapportage inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende dossier vertrouwelijk ter beschikking kunnen worden gesteld aan de op de werkzaamheden van Gloudemans toezichthoudende instanties, ten behoeve van onderzoek dan wel klachtbehandeling.

13. Privacyverklaring

Via <https://www.gloudemans.nl/privacybeleid/> kunt u inzien hoe Gloudemans uw privacy waarborgt.

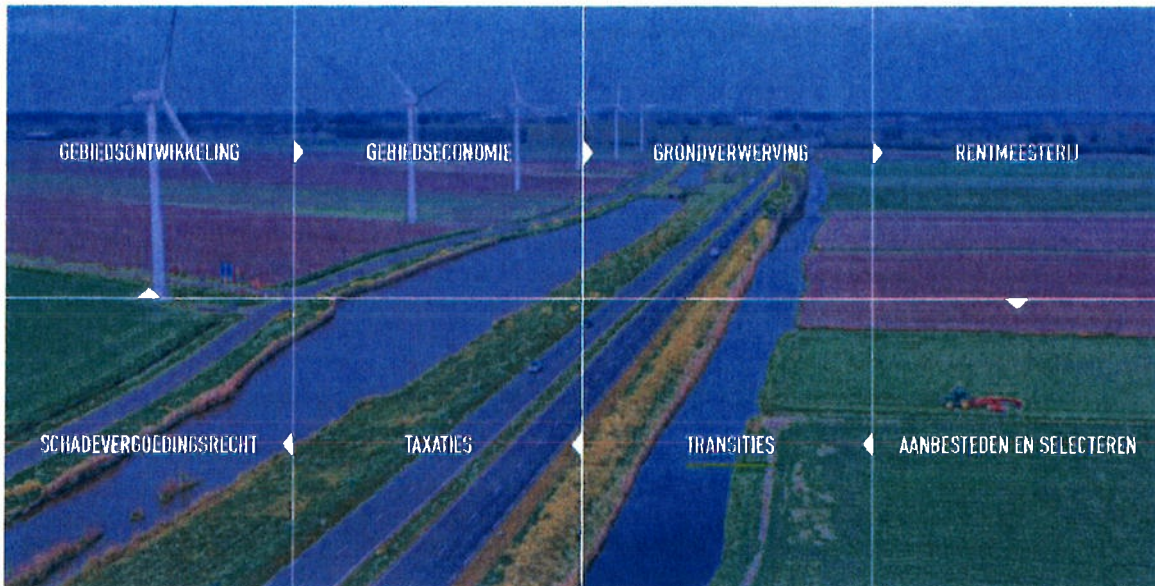
14. Klachtenafhandeling

Bent u niet tevreden over onze dienstverlening laat het ons dan weten via kwaliteit@gloudemans.nl. Wij zullen uw klacht altijd snel en serieus in behandeling nemen. Bent u onverhoopt niet tevreden over onze klachtenafhandeling dan kunt u onder andere uw klacht schriftelijk voorleggen aan Stichting Rentmeesterskamer of aan IDRS Limited dan wel aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Bijlage 2: Expertises

Gloudemans is een veelzijdig adviesbureau op het gebied van vastgoed en grondzaken, bestaande uit taxateurs, rentmeesters, juristen, vastgoedadviseurs, grondzakendeskundigen, onteigeningsdeskundigen en gebiedseconomen.

Gloudemans kenmerkt zich door kennis voor het gehele spectrum van gebiedsontwikkeling en specialisaties op alle aspecten van onroerend goed, van landbouwgrond tot stedelijke (her)ontwikkelingen. Hieronder meer over onze expertises.



GLOUDEMANS VOOR HET LAND VAN MORGEN

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR HET LAND VAN MORGEN

BIJLAGE 2

REFERENTIEONDERZOEK WONINGBOUW PROJECTMATIG

A. PROJECTOVERZICHT

Twee-onder-een-kapwoningen:

De Groene Ruiters te Uden	
Bouwtype naam	Twee-onder-een-kap Type A, B, C en D
Woningtype	Twee-onder-een-kap woning
Aantal referentietransacties	22
Gemiddeld gebruiksoppervlak	140
Gemiddelde kavelgrootte	n.b.
Bandbreedte verkoopprijs	€ 443.000 t/m € 600.000
Gemiddelde verkoopprijs	€ 478.000
Gemiddelde verkoopprijs per m ²	€ 3.417/ m ²
Mediane transactiedatum	Juli 2023
Impressie type:	
Overwegingen:	De referenties betreffen twee-onder-een-kap woningen in Uden. De woningen in het project beschikken over een goed vergelijkbaar type en afwerkingsniveau als de normatieve woningen. De woningen lopen met gebruiksoppervlakken van 124 tot en met 187 m ² redelijk uiteen. De grotere varianten hebben een iets lagere prijs per m ² dan de kleinere.

Blaoenlaan te Zeeland

Bouwtype naam	Blaoenlaan bouwnummer 1 t/m 6
Woningtype	Twee-onder-een-kap woning
Aantal referentietransacties	6
Gemiddeld gebruiksoppervlak	130
Gemiddelde kavelgrootte	n.b.
Bandbreedte verkoopprijs	€ 449.000 t/m € 489.000
Gemiddelde verkoopprijs	€ 460.000
Gemiddelde verkoopprijs per m ²	€ 3.550/ m ²
Mediane transactiedatum	Maart 2023
Impressie type:	
Overwegingen:	<p>De referenties betreffen een zestal twee-onder-een-kap woningen in de kern Zeeland. De woningen in het project beschikken over een goed vergelijkbaar type en afwerkingsniveau als de normatieve woningen en zijn gelegen binnen de gemeente Maashorst. De woningen hebben een iets kleiner gebruiksoppervlak dan de normatieve woningen. De woningen zijn levensloopbestendig gerealiseerd, hetgeen terug is te zien in de iets hogere prijs per m².</p>

Rijwoningen:

De Erven – Vlindererf te Heesch	
Bouwtype naam	Bouwtypes F, G, I, J, K en L
Woningtype	Tussen- en Hoekwoning
Aantal referentietransacties	12
Gemiddeld gebruiksoppervlak	121
Gemiddelde kavelgrootte	178*
Bandbreedte verkoopprijs	€ 349.000 t/m € 420.000
Gemiddelde verkoopprijs	€ 386.000
Gemiddelde verkoopprijs per m ²	€ 3.200/ m ²
Mediane transactiedatum	Mei 2023
Impressie type:	
Overwegingen:	De referenties betreffen 12 rijwoningen in Heesch. De woningen in het project beschikken over een goed vergelijkbaar type en afwerkingsniveau als de normatieve woningen. De woningen hebben gemiddeld genomen wel grotere kavels door de aanwezigheid van enkele hoekwoningen met ruime kavels (±200 m ²).

*Kavelgroottes van 3 van de 4 tussenwoningen niet bekend

Van Hout | Wanroijseweg 2 te Mill

Bouwtype naam	Bouwtypes P en W
Woningtype	Tussen- en Hoekwoning
Aantal referentietransacties	8
Gemiddeld gebruiksoppervlak	105
Gemiddelde kavelgrootte	n.b.
Bandbreedte verkoopprijs	€ 308.000 t/m € 339.000
Gemiddelde verkoopprijs	€ 327.000
Gemiddelde verkoopprijs per m ²	€ 3.110/ m ²
Mediane transactiedatum	Februari 2023
Impressie type:	
Overwegingen:	De referenties betreffen 8 tussenwoningen in de kern Mill. De woningen in het project beschikken over een goed vergelijkbaar type en afwerkingsniveau als de normatieve woningen. De woningen hebben een goed vergelijkbaar gebruiksoppervlak.

Hof van Gemert te Gemert	
Bouwtype naam	Type A en Asp
Woningtype	Hoekwoning
Aantal referentietransacties	4
Gemiddeld gebruiksoppervlak	108
Gemiddelde kavelgrootte	146
Bandbreedte verkoopprijs	€ 375.000 t/m € 387.500
Gemiddelde verkoopprijs	€ 381.000
Gemiddelde verkoopprijs per m ²	€ 3.530/ m ²
Mediane transactiedatum	Maart 2022
Impressie type:	
Overwegingen:	<p>De referenties in dit project omvatten 4 hoekwoningen in Gemert. De woningen in het project beschikken over een goed vergelijkbaar type, kavelgrootte en afwerkingsniveau als de normatieve woningen. Binnen dit project zijn eveneens meer types rijwoningen gerealiseerd. Deze zijn niet meegenomen in het referentieonderzoek vanwege de sterk afwijkende metrages (ca. 80 m² GBO).</p>

B. REFERENTIELIJST

TRANSACTIES

Twee-onder-een-kapwoningen nieuwbouw

Datum	Adres	Type	Project	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m ²	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 77), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	477.500	0 €	3.645,04	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 78), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	485.000	0 €	3.702,29	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 79), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	477.500	0 €	3.645,04	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 80), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	445.000	0 €	3.395,95	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 81), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	133 €	448.000	0 €	3.368,42	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 82), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	133 €	448.000	0 €	3.368,42	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 83), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	134 €	443.000	0 €	3.305,97	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type A (Bouwnummer 84), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	445.000	0 €	3.395,95	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 86), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	133 €	464.000	0 €	3.468,72	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 87), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	133 €	464.000	0 €	3.468,72	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 88), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	133 €	464.000	0 €	3.468,72	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 89), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	134 €	465.000	0 €	3.470,15	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 90), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	444.000	0 €	3.389,31	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 91), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	444.000	0 €	3.389,31	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 92), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	444.000	0 €	3.389,31	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 93), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	444.000	0 €	3.389,31	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 94), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	131 €	443.000	0 €	3.381,68	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type B (Bouwnummer 95), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	124 €	439.000	0 €	3.540,32	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type C (Bouwnummer 71), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	187 €	599.000	0 €	3.203,21	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type C (Bouwnummer 72), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	187 €	800.000	0 €	3.208,56	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type D (Bouwnummer 70), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	173 €	559.000	0 €	3.269,02	
20-07-2023	Twee-onder-een-kap Type D (Bouwnummer 71), 5408 Uden	2-onder-1-kapwoning	De Groene Ruter	Uden	173 €	559.000	0 €	3.231,21	
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 1), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	140 €	489.000	0 €	3.492,86	*: wel levensloopbestendig
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 2), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	125 €	449.000	0 €	3.592,00	*: wel levensloopbestendig
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 3), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	125 €	449.000	0 €	3.592,00	*: wel levensloopbestendig
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 4), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	125 €	449.000	0 €	3.592,00	*: wel levensloopbestendig
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 5), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	125 €	449.000	0 €	3.592,00	*: wel levensloopbestendig
07-03-2023	Blazoenaan (Bouwnummer 6), 5411 DB Zeeland	2-onder-1-kapwoning	Blazoenaan	Zeeland	140 €	482.000	0 €	3.442,86	*: wel levensloopbestendig
Gemiddeldes					138,0 €	473.889	0,0 €	3.445,55	

Twee-onder-een-kapwoningen recente bouw

Datum	Adres	Type	Project	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	k.k./v.o.n.	perceel	Transactieprijs per m ²	Bouwjaar
11-09-2023	Spil 18, Schalkj	2-onder-1-kapwoning	nvt	Schalkj	128	€ 440.000	k.k.	235	€ 3.492,06	2010
06-04-2023	Broadakker 20, Schalkj	2-onder-1-kapwoning	nvt	Schalkj	177	€ 575.000	k.k.	236	€ 3.248,59	2019
08-02-2023	D'n Groene Hof 4	2-onder-1-kapwoning	nvt	Zeeland	110	€ 399.000	v.o.n.	309	€ 3.627,27	2022
04-02-2023	D'n Groene Hof 3	2-onder-1-kapwoning	nvt	Zeeland	129	€ 435.000	v.o.n.	294	€ 3.372,09	2022
16-06-2023	Beekvoed 73	2-onder-1-kapwoning	nvt	Volkel	169	€ 571.500	k.k.	303	€ 3.594,34	2012
23-03-2023	Vatsel 8	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	183	€ 520.000	k.k.	300	€ 3.190,18	2000
07-07-2023	Paltagon 27	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	171	€ 610.000	k.k.	248	€ 3.567,25	2019
02-08-2023	Langeval 2	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	186	€ 596.250	k.k.	314	€ 3.205,65	2009
11-05-2023	Kroon 58	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	187	€ 673.066	k.k.	335	€ 3.599,28	2013
11-08-2023	Lengspeer 37	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	186	€ 710.000	k.k.	288	€ 3.817,20	2022
06-07-2023	Gording 99	2-onder-1-kapwoning	nvt	Uden	224	€ 720.000	k.k.	424	€ 3.214,29	2009
Gemiddeldes					165,3	€ 568.165		298,7	€ 3.448	

Rijwoningen nieuwbouw

Datum	Adres	Type	Project	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m ²	
30-05-2023	Hoekwoning type F (Bouwnummer 335), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	122 €	399.000	198 €	€ 3.270,49	
02-05-2023	Hoekwoning type F (Bouwnummer 338), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	122 €	405.000	208 €	€ 3.319,67	
30-05-2023	Hoekwoning type F (Bouwnummer 339), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	122 €	390.000	162 €	€ 3.196,72	
02-05-2023	Hoekwoning type G (Bouwnummer 343), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	122 €	360.000	162 €	€ 3.196,72	
02-05-2023	Tussenwoning type G (Bouwnummer 347), 5384 Heesch	Tussenwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	118 €	373.000	€	€ 3.161,02	
02-05-2023	Tussenwoning type G (Bouwnummer 340), 5384 Heesch	Tussenwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	118 €	385.000	€	€ 3.093,22	
02-05-2023	Hoekwoning type I (Bouwnummer 330), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	131 €	415.000	180 €	€ 3.167,94	
02-05-2023	Hoekwoning type J (Bouwnummer 331), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	131 €	420.000	183 €	€ 3.206,11	
30-05-2023	Hoekwoning type K (Bouwnummer 325), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	119 €	395.000	214 €	€ 3.319,33	
02-05-2023	Hoekwoning type K (Bouwnummer 334), 5384 Heesch	Hoekwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	119 €	383.000	165 €	€ 3.218,49	
02-05-2023	Tussenwoning type L (Bouwnummer 332), 5384 Heesch	Tussenwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	111 €	349.000	118 €	€ 3.144,14	
30-05-2023	Tussenwoning type L (Bouwnummer 333), 5384 Heesch	Tussenwoning	De Erven - Vindereif	Heesch	111 €	349.000	€	€ 3.144,14	
13-02-2023	Type P Hoekwoning (Bouwnummer 1), 5451 HA Mill	Tussenwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	106 €	333.000	€	€ 3.141,51	
13-02-2023	Type P Tussenwoning (Bouwnummer 2), 5451 HA Mill	Tussenwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	106 €	323.000	€	€ 3.047,17	
13-02-2023	Type P Tussenwoning (Bouwnummer 3), 5451 HA Mill	Tussenwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	106 €	326.000	€	€ 3.075,47	
13-02-2023	Type P Hoekwoning (Bouwnummer 4), 5451 HA Mill	Tussenwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	106 €	339.000	€	€ 3.198,11	
13-02-2023	Type W Hoekwoning (Bouwnummer 5), 5451 HA Mill	Hoekwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	99 €	308.000	€	€ 3.111,11	
13-02-2023	Type W Tussenwoning (Bouwnummer 6), 5451 HA Mill	Hoekwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	110 €	339.000	€	€ 3.081,82	
13-02-2023	Type W Tussenwoning (Bouwnummer 7), 5451 HA Mill	Hoekwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	110 €	339.000	€	€ 3.081,82	
13-02-2023	Type W Hoekwoning (Bouwnummer 8), 5451 HA Mill	Hoekwoning	van Houll Wannijseweg 2 Mill	Mill	99 €	309.000	€	€ 3.121,21	
15-03-2022	03 - hoekwoning type A - Hof van Gemert (Bouwnummer 3), 5421 Gemert	Hoekwoning	Hof van Gemert	Gemert	108 €	387.500	163 €	€ 3.587,95	
15-03-2022	08 - hoekwoning type Asp - Hof van Gemert (Bouwnummer 8), 5421 Gemert	Hoekwoning	Hof van Gemert	Gemert	108 €	379.000	138 €	€ 3.509,26	
15-03-2022	13 - hoekwoning type Asp - Hof van Gemert (Bouwnummer 13), 5421 Gemert	Hoekwoning	Hof van Gemert	Gemert	108 €	383.000	154 €	€ 3.516,30	
15-03-2022	19 - hoekwoning type A - Hof van Gemert (Bouwnummer 19), 5421 Gemert	Hoekwoning	Hof van Gemert	Gemert	108 €	375.000	128 €	€ 3.472,22	
Gemiddeldes					113,3 €	365.563	168,0 €	€ 3.225,50	

AANBOD/ADVIES

Aanbod twee-onder-een-kapwoningen

Adres	Project	Plaats	Woonoppervlakt	Vraagprijs	perceel	Vraagprijs per m2
2 tweekapper type B1 De Ruiter (Bouwnr. 2)	De Ruiter	Uden	165	€ 569.000	266	€ 3.448,48
3 tweekapper type B2s De Ruiter (Bouwnr. 3)	De Ruiter	Uden	165	€ 569.000	268	€ 3.448,48
4 tweekapper type B1 De Ruiter (Bouwnr. 4)	De Ruiter	Uden	165	€ 572.500	272	€ 3.469,70
5 tweekapper type B3s De Ruiter (Bouwnr. 5)	De Ruiter	Uden	163	€ 572.500	279	€ 3.512,27
6 tweekapper type B1 De Ruiter (Bouwnr. 6)	De Ruiter	Uden	165	€ 575.000	287	€ 3.484,85
7 tweekapper type B2s De Ruiter (Bouwnr. 7)	De Ruiter	Uden	165	€ 579.000	298	€ 3.509,09
13 tweekapper type C1 De Ruiter (Bouwnr. 10)	De Ruiter	Uden	144	€ 499.000	367	€ 3.465,28
11 tweekapper type C2s De Ruiter (Bouwnr. 11)	De Ruiter	Uden	146	€ 504.000	267	€ 3.452,05
13 tweekapper type C1 De Ruiter (Bouwnr. 13)	De Ruiter	Uden	144	€ 499.000	274	€ 3.465,28
14 tweekapper type C2s De Ruiter (Bouwnr. 14)	De Ruiter	Uden	146	€ 497.500	251	€ 3.407,53
15 tweekapper type C1 De Ruiter (Bouwnr. 15)	De Ruiter	Uden	144	€ 492.500	253	€ 3.420,14
16 tweekapper type C3s De Ruiter (Bouwnr. 16)	De Ruiter	Uden	144	€ 492.500	258	€ 3.420,14
22 tweekapper type G1 De Ruiter (Bouwnr. 22)	De Ruiter	Uden	135	€ 479.000	549	€ 3.548,15
23 tweekapper type G1s De Ruiter (Bouwnr. 23)	De Ruiter	Uden	135	€ 477.000	549	€ 3.533,33
24 tweekapper type G1 De Ruiter (Bouwnr. 24)	De Ruiter	Uden	135	€ 477.000	549	€ 3.533,33
25 tweekapper type G1s De Ruiter (Bouwnr. 25)	De Ruiter	Uden	135	€ 481.000	549	€ 3.562,96
Vlasroot 35	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	135	€ 529.000	135	€ 3.918,52
Vlasroot 35a	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	132	€ 509.000	132	€ 3.856,06
Vlasroot 35b	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	132	€ 509.000	132	€ 3.856,06
Vlasroot 35c	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	135	€ 529.000	135	€ 3.918,52
Gemiddeldes			147	€ 520.575	304	€ 3.561,51

Aanbod rijwoningen

Adres	Project	Plaats	Woonoppervlakt	Vraagprijs	perceel	Vraagprijs per m2
Hekel 2 (hoekwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	127	€ 449.000	nb	€ 3.535,43
Hekel 4 (tussenwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	nb	€ 2.874,02
Hekel 6 (tussenwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	nb	€ 2.874,02
Hekel 8 (tussenwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	nb	€ 2.874,02
Hekel 10 (tussenwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	127	€ 365.000	nb	€ 2.874,02
Hekel 12 (hoekwoning)	Vlasroot/Hekel, Zeeland	Zeeland	132	€ 459.000	nb	€ 3.477,27
21 hoekwoning type E2s De Ruiter (Bouwnr. 17)	De Ruiter	Uden	115	€ 392.500	177	€ 3.413,04
18 tussenwoning type F2s De Ruiter (Bouwnr. 18)	De Ruiter	Uden	118	€ 374.000	128	€ 3.169,49
19 tussenwoning type F1s De Ruiter (Bouwnr. 19)	De Ruiter	Uden	116	€ 369.000	128	€ 3.181,03
20 tussenwoning type F1s De Ruiter (Bouwnr. 20)	De Ruiter	Uden	116	€ 369.000	128	€ 3.181,03
21 hoekwoning type E1s De Ruiter (Bouwnr. 21)	De Ruiter	Uden	115	€ 389.000	171	€ 3.382,61
26 hoekwoning type H1 De Ruiter (Bouwnr. 26)	De Ruiter	Uden	102	€ 369.000	136	€ 3.617,65
27 tussenwoning type I1 De Ruiter (Bouwnr. 27)	De Ruiter	Uden	103	€ 355.000	99	€ 3.446,60
28 tussenwoning type I2 De Ruiter (Bouwnr. 28)	De Ruiter	Uden	105	€ 355.000	99	€ 3.380,95
29 hoekwoning type H2 De Ruiter (Bouwnr. 29)	De Ruiter	Uden	102	€ 369.000	153	€ 3.617,65
Gemiddeldes			119		138	€ 3.223,09

Prijsadvies Sesterpark Uden - grondgebonden woningen (Van der Krabben)

Adres	Project	Plaats	Woonoppervlakt	Vraagprijs	perceel	Vraagprijs per m2
25 (hoekwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	123	€ 405.000	159	€ 3.292,68
26 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	132	€ 402.500	109	€ 3.049,24
27 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	109	€ 3.147,54
28 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	109	€ 3.147,54
29 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	132	€ 402.500	109	€ 3.049,24
30 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	109	€ 3.147,54
31 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	133	€ 405.000	124	€ 3.045,11
32 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	133	€ 405.000	124	€ 3.045,11
33 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.147,54
34 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.147,54
35 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	122	€ 384.000	111	€ 3.147,54
36 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	132	€ 402.500	111	€ 3.049,24
37 (hoekwoning)	Sesterpark Blok 1	Uden	123	€ 405.000	157	€ 3.292,68
38 (hoekwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	123	€ 419.000	184	€ 3.406,50
39 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	132	€ 409.000	118	€ 3.098,48
40 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
41 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
42 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
43 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
44 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
45 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	133	€ 415.000	145	€ 3.120,30
46 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	133	€ 415.000	145	€ 3.120,30
47 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
48 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	122	€ 389.000	118	€ 3.188,52
49 (tussenwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	132	€ 409.000	118	€ 3.098,48
50 (hoekwoning)	Sesterpark Blok 2	Uden	123	€ 419.000	186	€ 3.406,50
Gemiddeldes			126	€ 397.712	126	€ 3.164,57

BIJLAGE 3

UITGIFTEBELEID OMLIGGENDE GEMEENTES

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs																				
Boekel 2023	<p>Boekel Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 210,00/m² excl. btw Starter: € 230,00/m² excl. btw Rijwoning € 260,00/m² excl. btw Halfvrijstaand: € 305,00/m² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 335,00/m² excl. btw</p> <p>Venhorst Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 190,00/m² excl. btw Starter: € 205,00/m² excl. btw Rijwoning € 235,00/m² excl. btw Halfvrijstaand: € 280,00/m² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 310,00/m² excl. Btw</p>																				
Germert-Bakel 2023	<table border="0"> <tr> <td>Kern</td> <td>Kavel <250 m²</td> <td>Kavel >250 m²</td> </tr> <tr> <td>Gemert, Bakel:</td> <td>€ 278/m²</td> <td>€ 373/m²</td> </tr> <tr> <td>Handel, De Mortel, Milheeze</td> <td>€ 268/m²</td> <td>€ 360/m²</td> </tr> <tr> <td>Elsendorp, De Rips</td> <td>€ 235/m²</td> <td>€ 336/m²</td> </tr> </table>	Kern	Kavel <250 m ²	Kavel >250 m ²	Gemert, Bakel:	€ 278/m ²	€ 373/m ²	Handel, De Mortel, Milheeze	€ 268/m ²	€ 360/m ²	Elsendorp, De Rips	€ 235/m ²	€ 336/m ²								
Kern	Kavel <250 m ²	Kavel >250 m ²																			
Gemert, Bakel:	€ 278/m ²	€ 373/m ²																			
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 268/m ²	€ 360/m ²																			
Elsendorp, De Rips	€ 235/m ²	€ 336/m ²																			
Land van Cuijk 2022	Beers, Haps en Sint Agatha: € 225,00/m ²																				
Nuenen, 2022	<p>Kavels vrije sector</p> <table border="0"> <tr> <td>Nuenen</td> <td>€ 425,00 per m² (bandbreedte +/- 10%)</td> </tr> <tr> <td>Eeneind, Gerwen en Nederwetten</td> <td>€ 390,00 per m² (bandbreedte +/- 10%)</td> </tr> </table>	Nuenen	€ 425,00 per m ² (bandbreedte +/- 10%)	Eeneind, Gerwen en Nederwetten	€ 390,00 per m ² (bandbreedte +/- 10%)																
Nuenen	€ 425,00 per m ² (bandbreedte +/- 10%)																				
Eeneind, Gerwen en Nederwetten	€ 390,00 per m ² (bandbreedte +/- 10%)																				
Oss 2022	<p>Particuliere kavels, woonwerkkavels en CPO: € 370,00/m² Projectmatige woningbouw huur en koop: € 370,00/m²</p> <p>Opslagen grondprijs Centrum +5% Water +5% Zon (op zuiden) +3% Hoek 2%</p>																				
Veldhoven 2023	<p>Bouwkavels:</p> <table border="0"> <tr> <td>- regulier bouwkavel</td> <td>€ 398,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- midden categorie bouwkavel</td> <td>€ 482,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- top categorie bouwkavel</td> <td>€ 618,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- buiten categorie bouwkavel</td> <td>per locatie te bepalen</td> </tr> </table> <p>Projectmatige bouw:</p> <table border="0"> <tr> <td>- grondgebonden lage middencategorie</td> <td>€ 428,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- grondgebonden basis middencategorie</td> <td>€ 482,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- grondgebonden hoge middencategorie</td> <td>€ 541,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- grondgebonden vrije sector</td> <td>€ 618,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>- grondgebonden buiten categorie</td> <td>per locatie te bepalen</td> </tr> <tr> <td>- gestapeld inclusief parkeren</td> <td>per locatie te bepalen</td> </tr> </table>	- regulier bouwkavel	€ 398,00 per m ²	- midden categorie bouwkavel	€ 482,00 per m ²	- top categorie bouwkavel	€ 618,00 per m ²	- buiten categorie bouwkavel	per locatie te bepalen	- grondgebonden lage middencategorie	€ 428,00 per m ²	- grondgebonden basis middencategorie	€ 482,00 per m ²	- grondgebonden hoge middencategorie	€ 541,00 per m ²	- grondgebonden vrije sector	€ 618,00 per m ²	- grondgebonden buiten categorie	per locatie te bepalen	- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen
- regulier bouwkavel	€ 398,00 per m ²																				
- midden categorie bouwkavel	€ 482,00 per m ²																				
- top categorie bouwkavel	€ 618,00 per m ²																				
- buiten categorie bouwkavel	per locatie te bepalen																				
- grondgebonden lage middencategorie	€ 428,00 per m ²																				
- grondgebonden basis middencategorie	€ 482,00 per m ²																				
- grondgebonden hoge middencategorie	€ 541,00 per m ²																				
- grondgebonden vrije sector	€ 618,00 per m ²																				
- grondgebonden buiten categorie	per locatie te bepalen																				
- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen																				
Son en Breugel 2023	<table border="0"> <tr> <td>Vrije Sector huurwoningen</td> <td>residueel, minimale prijs € 300,00 per m²</td> </tr> <tr> <td>Kavels Sonniuspark</td> <td>residueel, minimale prijs € 325,00 per m²</td> </tr> </table>	Vrije Sector huurwoningen	residueel, minimale prijs € 300,00 per m ²	Kavels Sonniuspark	residueel, minimale prijs € 325,00 per m ²																
Vrije Sector huurwoningen	residueel, minimale prijs € 300,00 per m ²																				
Kavels Sonniuspark	residueel, minimale prijs € 325,00 per m ²																				

Best 2021

Vrije sector huur grondgebonden
Vrije sector huur gestapeld

€ 408,00 per m² kavel
€ 362,00 per m² BVO

Locatie	Woningtype	Segment	Prijsklasse	grondprijzen 2021
Centrum	Koop		Vanaf € 210.000 V.O.N.	Kavelwerk
Best	Grondgebonden	Middel dure koop	Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 428 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 300.000 V.O.N.	€ 413 per m ² kavel
	Koop Gestapeld	Middel dure koop	Vanaf € 210.000 V.O.N.	€ 459 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 434 per m ² BVO
Overige locaties	Koop Grondgebonden	Middel dure koop	Vanaf € 300.000 V.O.N.	€ 414 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 210.000 V.O.N.	€ 372 per m ² kavel
	Koop Gestapeld	Middel dure koop	Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 347 per m ² kavel
		Dure koop	Vanaf € 300.000 V.O.N.	€ 393 per m ² kavel
	Koop Gestapeld	Middel dure koop	Vanaf € 210.000 V.O.N.	€ 403 per m ² BVO
		Dure koop	Vanaf € 250.000 V.O.N.	€ 368 per m ² BVO

Bouwkavel particulier, tot 750 m²
Bouwkavel particulier, vanaf 750 m²

€ 393,00 per m²
€ 393,00 per m², staffel van 750 m² (50% per
stap van 500 m², drie stappen)

Gemeente jaar beleidsstuk	Type woning	Prijs
Gemeente Meijerijstad 2023	4,2 beuk	€ 400
Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel	r-a-r	€ 405
	Tussenwoning	€ 520
	Hoekwoning	€ 410
	2-1-kap	€ 395
	Vrijstaand	€ 360
Gemeente Meijerijstad 2023	4,2 beuk	€ 410
Veghels Buiten	r-a-r	€ 395
	Tussenwoning	€ 485
	Hoekwoning	€ 403
	2-1-kap	€ 413
	Vrijstaand	€ 335
Gemeente Meijerijstad 2023	4,2 beuk	€ 340
Erp en Mariaheide	r-a-r	€ 345
	Tussenwoning	€ 440
	Hoekwoning	€ 350
	2-1-kap	€ 335
	Vrijstaand	€ 330
Gemeente Meijerijstad 2023	4,2 beuk	€ 320
Zijtaart, Wijbosch en Eerde	r-a-r	€ 325
	Tussenwoning	€ 415
	Hoekwoning	€ 330
	2-1-kap	€ 315
	Vrijstaand	€ 295
Gemeente Meijerijstad 2023	4,2 beuk	€ 300
Boerdonk, Keldonk, Boskant, Nijnsel en Olland	r-a-r	€ 300
	Tussenwoning	€ 390
	Hoekwoning	€ 305
	2-1-kap	€ 395
	Vrijstaand	€ 285

BIJLAGE 4

KENGETALLEN BOUWKOSTENKOMPAS

Rijwoningen

Home » Bouwfunctie » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

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



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.164,-	€ 1.023,-	€ 1.534,-
Bouwkosten / BIH	€ 442,-	€ 405,-	€ 555,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.316,-	€ 1.093,-	€ 1.929,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal		- 19,-	/ BVO

Twee-onder-een-kapwoning

Home » Woonfunctie »

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

2[^]1 kap (schuin, garage geschakeld)

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



Locatie:

Noord-Brabant

Uden

Uden

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.372,-	€ 1.161,-	€ 1.631,-
Bouwkosten / BIII	€ 594,-	€ 518,-	€ 679,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.517,-	€ 1.223,-	€ 2.018,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal		- 45,-	/ BVO

BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

RIJWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een aantal woningen;
- Schuin pannendak met kleine dakramen;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie;
- Woonoppervlakte: 110 m²
- Perceeloppervlakte: 130 m²



Verbeelding rijwoning, Bouwkostenkompas

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld;
- Schuin dak met pannenbekleding;
- Drie bouwlagen;
- Woonoppervlakte: 155 m²
- Perceeloppervlakte: 250 m²



Verbeelding twee-onder-één-kapwoning, Bouwkostenkompas

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondrijsadvies Maashorst 2024
Datum	27-19-2023
Versie	4061.24 R1d1
Status	Concept

Residuele grondwaarde	Type woning Rijwoning	Type woning Twee-onder-een-kap	Totaal (afgerond)
Programma			
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	
Type	Rijwoning	2 ^1 kap	
Aantal	1	1	2
m2 gbo	110	155	265
vormfactor	0,76	0,75	
m2 bvo	145	207	351
m3	420	599	1.019
m2 kavel	130	250	380
Marktwaaarde			
VON-prijs (incl. btw)	€ 352.000,00	€ 546.375,00	€ 898.375
per m2 gbo	€ 3.200,00	€ 3.525,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 290.909,09	€ 451.549,59	€ 742.459
Stichtingskosten			
Bouwkosten	€ 184.539,47	€ 284.166,67	€ 468.706
per m2 bvo	€ 1.275,00	€ 1.375,00	
per m3	€ 439,66	€ 474,14	
Bijkomende kosten	13% € 23.990,13	€ 36.941,67	€ 60.932
per m2 bvo	€ 165,75	€ 178,75	
per m3	€ 57,16	€ 61,64	
Algemene kosten	4% € 11.636,36	€ 18.061,98	€ 29.698
per m2 bvo	€ 80,40	€ 87,40	
per m3	€ 27,72	€ 30,14	
Winst & Risico	6% € 17.454,55	€ 27.092,98	€ 44.548
per m2 bvo	€ 120,60	€ 131,10	
per m3	€ 41,58	€ 45,21	
Financieringskosten	€ 2.592,12	€ 3.997,99	€ 6.590
Bouwtijd (maanden)	12	12	
Bouwrente	6%	6%	
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.636,66	€ 2.520,25	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 955,46	€ 1.477,74	
Bijkomende kosten, totaal	€ 55.673	€ 86.095	€ 141.768
per m2 bvo	€ 385	€ 417	
per m3	€ 133	€ 144	
% bijkomende kosten van bouwkosten	30%	30%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 240.212,64	€ 370.261,28	€ 610.474
per m2 bvo	€ 1.659,65	€ 1.791,59	
per m3	€ 572,29	€ 617,79	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	
Per woning			
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)	€ 50.696,45	€ 81.288,31	
quote	17%	18%	
per m2 kavel	€ 389,97	€ 325,15	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 50.696,45	€ 81.288,31	€ 131.985