



GRONDPRIJSADVIES

Gemeente Boekel / Grondprijisadvies 2025

KENMERK

1056.235-D1d1/jh/s

DATUM

1 november 2024

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 Boekel / Grondprijisadvies 2025
KENMERK	1056.235-D1d1/jh/s
DESKUNDIGEN	G. Schol BBA RT ing. J.C. van den Heuvel
STATUS	Definitief
DATUM	1 november 2024

GLOUDEMANS

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



Versie 2022.1

INHOUDSOPGAVE

1.	SAMENVATTINGSBLAD	5
2.	ALGEMEEN	7
2.1.	Introductie.....	7
3.	MARKTANALYSE WONEN	9
3.1.	Algemeen.....	9
3.2.	Landelijke marktanalyse.....	10
3.3.	Regionale marktanalyse Noordoost-Noord-Brabant.....	15
3.4.	Lokale marktanalyse gemeente Boekel.....	18
3.5.	Kansen en bedreigingen woningmarkt 2024/2025.....	19
4.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN	22
4.1.	Algemeen.....	22
4.2.	Woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen.....	22
4.3.	Seriematige woningbouw.....	25
4.4.	uitgangspunten residuele berekening.....	30
4.5.	Sociale woningbouw.....	32
5.	GRONDPRIJSADVIES WONEN	37
5.1.	Algemeen.....	37
5.2.	Grondprijzadvies wonen.....	37
5.3.	Starterswoningen.....	38
5.4.	Uitsplitsing grondprijs per kern.....	41
5.5.	Sociale woningbouw.....	42
5.6.	Gestapelde woningbouw.....	42
6.	GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING	43
6.1.	Rekenvoorbeeld.....	45
6.2.	Aandachtsgebied: kleine woningtypes.....	46
7.	MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN	48
7.1.	Algemeen.....	48
7.2.	Landelijke marktanalyse.....	48
7.3.	Kansen en Bedreigingen bedrijfsmarkt 2024/2025.....	53
7.4.	Regionale marktanalyse.....	55
8.	ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS	57
8.1.	Algemeen.....	57
8.2.	Referentieonderzoek.....	57
8.3.	Grondprijzadvies bedrijfskavels.....	59
9.	UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS	60
9.1.	Algemeen.....	60
9.2.	Onderzoek grondprijzen maatschappelijke gronden.....	62
9.3.	Grondprijzadvies (sociaal)maatschappelijke kavels.....	63
10.	OVERIGE CATEGORIEËN	64
10.1.	Nutsvoorzieningen.....	64
10.2.	Rest- en Groenstroken.....	66
11.	SAMENVATTING	70

12.	BIJLAGEN.....	71
-----	---------------	----

1. SAMENVATTINGSBLAD

Adviseurs hebben in opdracht van de gemeente Boekel onderzoek gedaan naar markt en transacties ten behoeve van het bepalen van gronduitgifteprijsen binnen de gemeente Boekel. Het betreft specifiek de gronduitgifteprijsen voor verschillende woningtypes, bedrijfskavels, nutsvoorzieningen en maatschappelijke kavels. De grondprijzen in dit advies hebben betrekking op het jaar 2025.

Voor het bepalen van de uitgifteprijsen zijn verschillende methodes toegepast. De kavelprijs voor percelen ten behoeve van vrijstaande woningen is comparatief bepaald. Seriematige woningbouwgronden 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	
	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Kavels t.b.v. vrijstaande woning		
Grondwaarde kavels	€ 400,00	€ 360,00
Seriematige woningbouw	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde tussenwoning	€ 430,00	€ 385,00
Grondwaarde hoekwoning	€ 410,00	€ 370,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00	€ 350,00
Grondwaarde starterswoning (indicatief)	€ 355,00	€ 320,00
Overig woningbouw		
Sociale woningbouw eengezins	€ 23.500 per woning	
Sociale woningbouw meergezins	€ 22.500 per woning	
Stapelbouw vrije sector	Maatwerk	

UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

Type bedrijfskavel	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijfskavel bouwrijp bedrijventerrein	€ 170,00

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Prijs per m ² excl. btw
Maatschappelijk	
Maatschappelijk niet-commercieel*	€ 175,00 (per m ² bvo/kavel)
Maatschappelijk commercieel	Maatwerk taxatie
Nutsvoorzieningen	
Uitgifteprijs verkoop	€ 225,00
Retributie bij vestiging zakelijk recht	4% van grondwaarde
Reststroken/snippergroen	
Achtererfgebied	50% van de grondprijs voor vrijstaande woningen
Voorerfgebied	25% van de grondprijs voor vrijstaande woningen
Huur/tijdelijk gebruik restroken	4% van grondwaarde

*: afwijkingmogelijkheid voor onbebouwde maatschappelijke terreinen

2. ALGEMEEN

2.1. INTRODUCTIE

Er is verzocht om een grondprijisadvies uit te brengen voor de in jaartal 2025 te hanteren uitgifteprijzen in de gemeente Boekel. Voor u ligt dit grondprijisadvies jaartal 2025. 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 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 locatie specifieke factoren ervoor zorgen dat een casus significant kan afwijken 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
 - a. Bouwkavels t.b.v. vrijstaande woningen
 - b. Seriematige woningbouw
 - c. Starterswoningen
 - d. Stapelbouw
- II. Sociale woningbouw
- III. Bedrijventerrein
- IV. Maatschappelijke voorzieningen
 - a. Commercieel
 - b. Niet-commercieel
- V. Overige categorieën
 - a. Nutsvoorzieningen
 - b. Groen-/restroken

Daarnaast is er onderzoek gedaan naar eventueel aan te brengen differentiatie tussen de kernen Boekel en Venhorst voor de uitgifteprijzen van (vrije sector) woningbouw.

Voor de categorieën woningbouw en bedrijventerrein is een marktanalyse opgesteld, hierin worden de marktontwikkelingen uitgebreid per 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 in dit rapport genoemde uitgifteprijzen betreffen minimumprijzen voor het jaar 2025. Afhankelijk van locatie, op basis van beleid of door specifieke kaveleigenschappen kan gemotiveerd worden afgeweken van bovengenoemde prijzen. Dit geldt bijvoorbeeld bij de realisatie van woningtypes die sterk afwijken van de in dit rapport gehanteerde gestandaardiseerde woningen¹, maar ook voor grootschalige gebiedsontwikkeling waarbij maatwerk wenselijk is.

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

¹ Bijvoorbeeld bij realisatie van bijzondere woontypes zoals patiowoningen, rug-aan-rugwoningen, bungalowwoningen, etc., En in het bijzonder woningen met een hoog luxeniveau en zeer kleine woningtypes (zie ook §6.1 en §6.2).

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 gebruikgemaakt 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 en Vught. Achtereenvolgens worden het aantal transacties, de gerealiseerde transactiepreizen, het aanbod en de verkooptijd beschouwd.

Voor de **lokale marktanalyse** wordt meer gericht op doelgroepen binnen de lokale woningmarkt, alsmede verhuisbewegingen 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 gemeente niveau relatief klein is. Dit maakt analyse erg gevoelig voor uitschieters² en leidt zodoende tot weinig waardevolle nieuwe inzichten na de regionale analyse.

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.

² De verkoop of oplevering van één of enkele projecten leidt al snel tot grote statistische veranderingen die niet representatief zijn voor de markt als geheel.

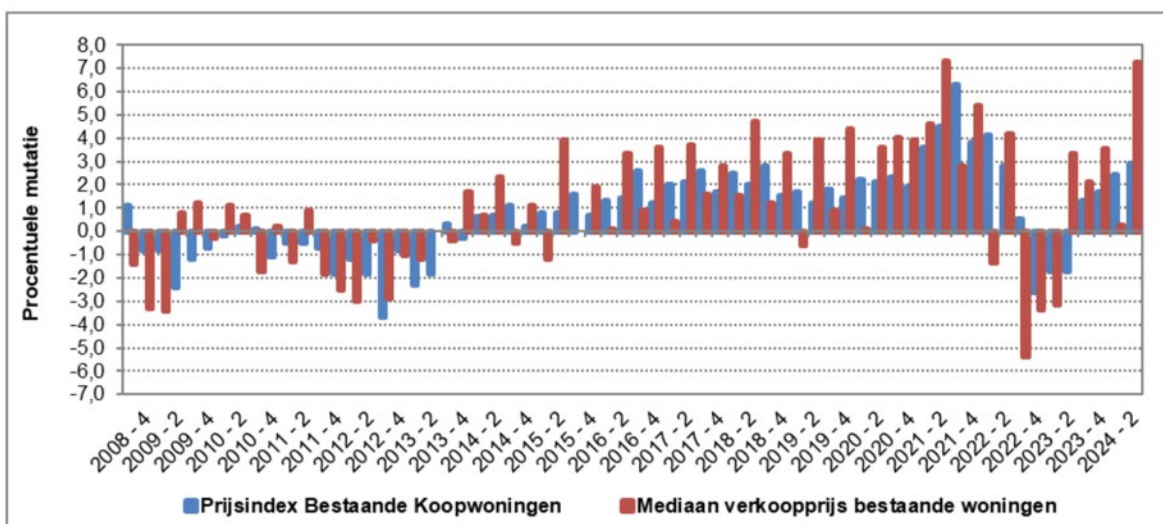
3.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 2^e kwartaal 2024**³ samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

Gedurende 2023 begonnen woningprijzen op te lopen na een periode van stagnatie en daling. Deze stijgende trend zet begin 2024 door voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkeling leidt tot nieuwe toename van de krapte en een toename van het aantal biedingen boven de vraagprijs. De nieuwbouw beleefde als deelsgment van de woningsector in 2023 een moeilijk jaar: vraag droogde snel op en prijzen kwamen onder druk te staan. Dit zorgde ervoor dat sommige woningbouwprojecten stilvielen terwijl de productie juist al jaren onder druk staat. Ondanks moeilijke vooruitzichten lijkt de sector wel over zijn dal heen, zo zijn er het laatste kwartaal weer meer bouwvergunningen en afbouwgaranties afgegeven.

PRIJSSTIJGINGEN VERSNELLEN

In 2023 namen de verkoopprijzen van (bestaande) woningen toe na een periode van stilstand, in 2024 is deze prijstoenname tussen kwartalen op een nog hoger niveau komen liggen. Oftewel de prijsstijging is versneld. In het begin van 2023 daalden de woningprijzen nog, maar deze daling is inmiddels ruimschoots omgeslagen tot een forse stijging van de verkoopprijzen. De prijsstijging bedroeg in Q2-2024 maar liefst +7,2% (figuur 1). De jaar op jaar mutatie van de mediane verkoopprijs van Q2 2023 tot 2024 kwam hierdoor op +13,6%. Per Q2 bedroeg de mediane verkoopprijs voor een woning € 468.000; daarmee komt de mediane prijs voor het eerst hoger uit dan de piek die werd bereikt in Q2 van 2022 (€ 451.000). Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat dit wel gedeeltelijk wordt veroorzaakt door inflatie, na correctie ligt de mediane prijs ca. 4,5% lager dan de piek uit 2022.



Bron: CBS, Statline, 2024; NVM, Woningmarkt cijfers, 2024

Figuur 1 - Procentuele kwartaalmutatie van de mediane verkoopprijs bestaande woningen (NVM) en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (Kadaster/CBS), op kwartaalbasis, in de periode 3^e kwartaal 2008 - 2^e kwartaal 2024

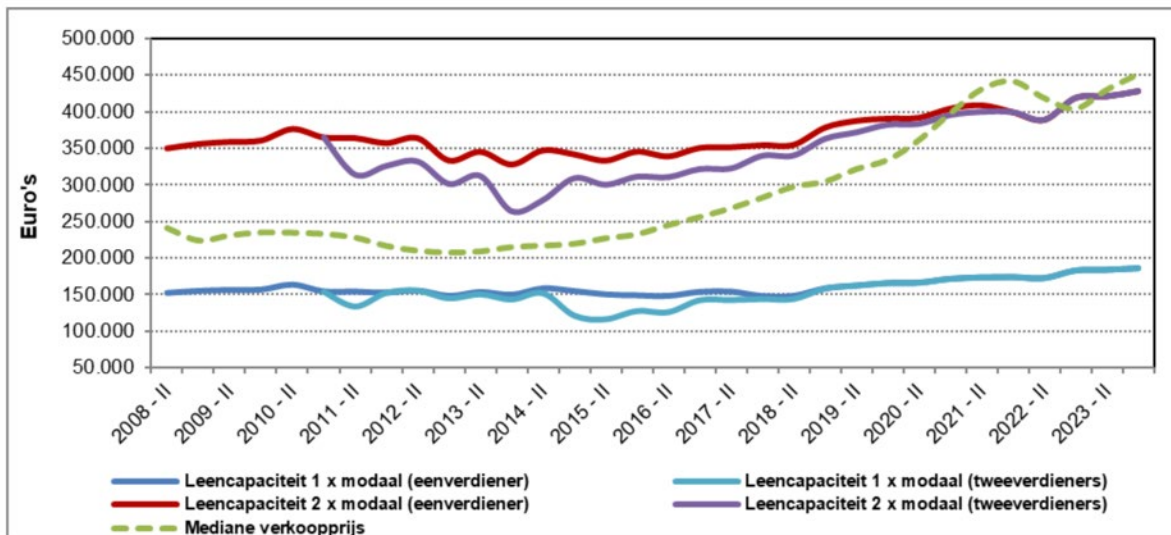
³ Expertisecentrum Woningwaarde (2024), *Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2024*

TOEGENOMEN KOOPKRACHT EN LEENCAPACITEIT STUWEN PRIJSSTIJGING

De prijsontwikkeling hangt nauw samen met de leencapaciteit (zie ook figuur 2). Stabilisatie van de rentetarieven en een toename in de koopkracht zorgen ervoor dat veel woningkopers hun leencapaciteit zagen toenemen. Eerdere dalingen werden hiermee ruim gecompenseerd. Doordat de lonen inmiddels minder hard stijgen is deze toename in leencapaciteit inmiddels afgevlakt tot een stijging van ca. 1,5 tot 2% over de eerste helft van 2024. Consumenten hebben deze extra leencapaciteit massaal ingezet om mee te kunnen dingen naar het schaarse aantal woningen, hiermee de voornoemde prijsstijgingen faciliterend.

In de figuur is goed te zien dat de mediane koop prijs voor een woning totaal uit verhouding is komen te lopen met de leencapaciteit, en inmiddels zelfs de leencapaciteit voor huishoudens met een 2x modale leencapaciteit overstijgt. Hierdoor komt de nadruk steeds meer te liggen op het inbrengen van eigen geld door bijvoorbeeld overwaarde, spaargeld of aanvullende financiering middels een familie hypotheek. Dit maakt het aanschaffen van een woning vooral moeilijker voor mensen die moeilijker over dergelijke middelen kunnen beschikken, bijvoorbeeld: eenpersoonshuishoudens, starters en mensen uit meer economisch kwetsbare situaties. Ook bijvoorbeeld een studieschuld drukt zwaar op de leencapaciteit, zeker door de toegenomen rente op studieleningen. De noodzaak voor aanvullende middelen werkt ongelijkheid op de woningmarkt in de hand. Kopers die niet over dergelijke middelen kunnen beschikken vissen sneller achter het net en zijn de dupe van de steeds extremere race naar het maximaliseren van de biedcapaciteit.

In recente jaren zijn tevens verschillende maatregelen ingevoerd, zoals de iets ruimere financieringslastnormen en het volledig meetellen van het tweede inkomen bij het vaststellen van het rekeninkomen. Ook zijn er diverse soorten startersleningen en verduurzamingsleningen die bovenop de 'normale' leencapaciteit kunnen komen. Deze gaven vooral starters de kans om vaker mee te bieden op een woning, al is dit een dubbelzijdig zwaard gebleken. Er kan gesteld worden dat dergelijke maatregelen bijdragen aan de oplopende prijzen doordat deze het leenvermogen van sommige kopers verhoogt in een reeds oververhitte markt. Dit leidt op zijn beurt weer tot meer/extremer overbieden.



Bron: TU Delft-MBE, 2024

Figuur 2 - De gemiddelde maximale leencapaciteit bij 1x modaal huishoudeninkomen en 2x modaal huishoudeninkomen, voor een- en tweeverdieners, op halfjaarbasis, in de periode 2^e helft 2008 - 1^e helft 2024

OVERBIEDEN TERUG VAN (NOOIT) WEG GEWEEST

Tegelijk met de afkoeling van de markt in 2022-2023 liep ook het overbieden terug. In het dal in Q1-2023 lag de verkoopprijs van een woning gemiddeld zelfs 1,2% lager dan diens vraagprijs (NVM Wonen Kwartaalcijfers). Nu de prijzen weer scherp stijgen laat het overbieden eenzelfde trend zien: van Q2-2023 tot Q2-2024 liep het percentage woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht op van 39,4 tot 67%; het gemiddelde verschil tussen de verkoopprijs-vraagprijs liep op van -0,5% tot +4,3%. Er zijn wel significante verschillen te zien tussen verschillende woningtypes: voor woningen in hogere segmenten wordt over het algemeen minder overboden. Zo bedroeg het prijsverschil voor vrijstaande en 2[^]1-kapwoningen respectievelijk -0,4% en +2,9%, terwijl meer toegankelijke woningtypes zoals tussenwoningen +6,8% noteerden en appartementen +5,2% boven de vraagprijs.

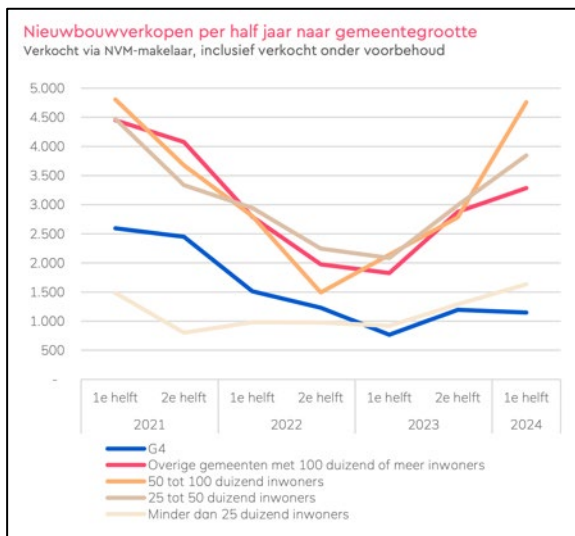
De grote onbalans tussen vraag en aanbod van koopwoningen, de stabilisering van de hypotheekrente en de grote concurrentie tussen potentiële kopers, zorgen ervoor dat overbieden weer noodzaak is geworden voor het kunnen aankopen van een woning. Door verschillen tussen regio's en specifieke objecten loopt de mate van overbieden sterk uiteen. Voor gewilde locaties zal nog aanzienlijk meer boven de vraagprijs zijn betaald dan de hiervoor benoemde percentages. Zonder meer structurele oplossingen zal overbieden zijn huidige koers doorzetten in de richting van de piek die eind 2021 werd bereikt.

3.2.1. MARKTONTWIKKELING NIEUWBOUW

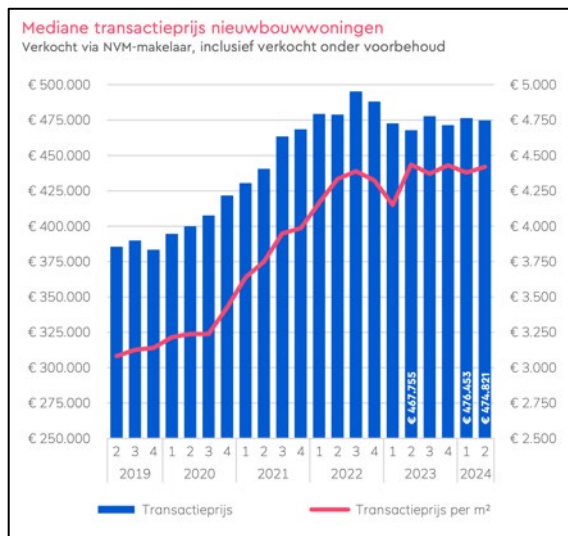
NIEUWBOUWPRODUCTIE MOET IN VERSNELLING

In 2023 was er sprake van een moeilijke periode voor nieuwbouw. Door een combinatie van opgelopen kosten, afnemende/stagnerende prijzen en een afgenomen koopkracht verliep de verkoop van nieuwbouwwoningen moeizaam. Per Q2-2024 is verkoop weer aanzienlijk aangetrokken en worden weer meer projecten in verkoop genomen. Dit is goed te zien in het aantal nieuwbouwverkoppen (figuur 3 en 4). Er is te zien dat vooral middelgrote steden sterk herstel laten zien in het aantal nieuwbouwverkoppen. De grote vier steden laten wel enig herstel zien, maar dit blijft sterk achter en komt niet in de buurt van de aantallen die rond 2021 werden verkocht. De verkoopprijzen van nieuwbouw zijn in de afgelopen periode stabiel gebleven. Dit is een flink contrast met bestaande bouw, waar de afgelopen kwartalen record prijsstijgingen werden genoteerd, ook in de vorige opleving van de nieuwbouwmarkt (2019-2021) lieten de prijzen wel een stijging zien. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn de (overheids)focus op het realiseren van betaalbare woningen en meer terughoudendheid in de prijsstelling als gevolg van de recente verkoopdip, vooral in hogere prijsklassen.

Een van de redenen waarom het opnieuw op gang krijgen van de nieuwbouw essentieel is om de woningmarkt te verbeteren, is omdat deze markt zorgt voor een betere doorstroming in andere delen van de woonsector. Kopers van nieuwbouwwoningen zijn vaak al eigenaar van een woning en zorgen met hun verhuizing dat er ergens anders in de verhuisketen 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 ervoor dat er woningen beschikbaar komen in belangrijke woonsegmenten zoals sociale/betaalbare koop, sociale huur en middenhuur. Dit is nodig om scheidhuursituaties te verminderen en doorstroming in met name de lagere woonsegmenten te realiseren.



Figuur 3: Nieuwkoopverkoop naar gemeentegrootte, NVM/ Brainbay



Figuur 4: Transactieprijsontwikkeling nieuwbouw, NVM/ Brainbay

Over het algemeen wordt gesteld dat een moeilijke periode langzaam wordt afgesloten. Sterk oplopende prijzen van bestaande bouw en schaarste zullen nieuwbouwwoningen relatief aantrekkelijker maken. Toenemende koopkracht en consumentenvertrouwen zorgen daarbij voor een extra duw in de rug. Omdat het achterliggende woningtekort ook tijdens de bouwdip niet is verdwenen is het aannemelijk dat de vraag opnieuw snel toeneemt. Door de tragere reactiemogelijkheid van de bouw als sector is het reëel dat binnen een relatief korte tijd het aanbod opnieuw verzadigd raakt. Het gestaag doorzetten van lopende en aankomende nieuwbouwprojecten zal cruciaal zijn in het definitief verminderen van de hoge druk op de markt. Hierin zal het verzorgen van een goede kwalitatieve match tussen vraag en aanbod een sleutelrol spelen in de effectiviteit van het verminderen van de problematiek, zowel wat betreft prijsniveau als te realiseren woningtypes.

PRIJSONTWIKKELING EN PLANCAPACITEIT

De verbetering van de marktomstandigheden heeft ervoor gezorgd dat het prijsniveau van woningen flink is opgelopen. Na een rustigere periode is de druk in korte tijd opnieuw sterk opgelopen, met hogere prijzen en lager aanbod als gevolg. De krapte-indicator is na een korte adempauze weer gedaald en overbieden laat opnieuw een sterke toename zien. Als gevolg hiervan voorzien de grootbanken prijsstijgingen van ca. 7% over 2024. Voor 2025 wordt verwacht dat stijgingen iets terugzakken maar nog steeds rond de 4% à 5% liggen.

Verwachte prijsontwikkeling woningmarkt:			
	2024	2025	Bron:
ABN-AMRO	+7,5%	+5,0%	Woningmarktmonitor juli 2024
ING	+7 tot +9%	+4,0%	ING Research juli 2024
Rabobank	+6,7%	+5,2%	Raboresearch juni 2024

Vanuit de rijksoverheid geldt een woningbouwopgave van maar liefst 981.000 woningen die moeten worden gebouwd tot en met 2030. De huidige plancapaciteit van 1.075.000⁴ woningen⁵ is hiervoor voldoende. Er moet wel rekening worden gehouden dat niet alle plannen gerealiseerd worden, van de 'zachte plannen' zonder juridische zekerheid zal een gedeelte niet tot uitvoering komen. Voor de komende vijf jaar is 48% van de opgenomen plannen 'hard', waardoor er meer (juridische) zekerheid is dat deze plannen ook tot uitvoering kunnen komen. Een vaak gehanteerde vuistregel is dat er 130% plancapaciteit benodigd is om de doelstelling te behalen. Op basis hiervan is een totale plancapaciteit wenselijk van ca. 1.275.000 woningen.

De grootste effecten van de 'bouw dip' lijken inmiddels achter ons te liggen; gedurende 2022 en 2023 liet het aanbod en verkoop van nieuwbouwwoningen een scherpe daling zien. Stijgende woningprijzen, een stabiele rente en toegenomen leencapaciteit bij kopers zorgt ervoor dat het vertrouwen om bouwprojecten uit te voeren is toegenomen. Dit moet in de komende maanden dan ook terug gaan komen in de aantallen aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen, alsook het aantal vergunningen dat wordt verleend.

WAAR IS DE MIDDENHUUR GEBLEVEN?

Per 1 juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur van kracht gegaan. Hiermee wordt het bereik van het (vernieuwde) woningwaarderingssysteem (afgekort: WWS) uitgebreid naar het middenhuursegment. Woningen die middels dit puntensysteem 186 punten of minder behalen zijn gebonden aan diens puntenhuur en mogen geen huur boven deze 'maximaal redelijke huur' vragen. In de praktijk betekent dit een prijsgrens van ca. € 1.160 kale huur per maand. Dit waar de eerdere grens van het vrije huursegment voor 2024 lag op ca. € 880 per maand. Het doel van de wet is het betaalbaar maken van woningen in het middensegment.

De Wet betaalbare Huur heeft echter ook een aantal ongewenste neveneffecten veroorzaakt. Door de regulering zagen beleggers hun rendementen dalen, waardoor veel beleggers in de aanloop van de wet al overgingen tot uitpanden van hun huurwoningen. Zo werden in het 2^e kwartaal van 2024 zo'n 12.000 huurwoningen aan de huurmarkt onttrokken (Financieel Dagblad). Hiermee wordt de totale poel aan huurwoningen kleiner terwijl dit segment juist zeer belangrijk is voor de doorstroming. Onderzoek van CBRE toont daarnaast aan dat een groot gedeelte van deze uitgepande woningen buiten bereik blijven van de gemiddelde koopstarter met een middeninkomen (zie figuur 5). Voornamelijk reeds goed gepositioneerde kopers kunnen aanspraak maken op dergelijke huurwoningen die in de verkoop komen. Vooral het onttrekken van de woningen in dit schaarse middensegment heeft negatieve effecten op de doorstroming van de woningmarkt. Door het afnemen van het aantal middenhuurwoningen komt deze middengroep tussen wal en schip te vallen op de woningmarkt: ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning⁶, maar een koopwoning blijft onbereikbaar. Vergroting van het middenhuur aanbod is belangrijk om deze groep te kunnen huisvesten en te zorgen voor een gezondere doorstroming in de markt.

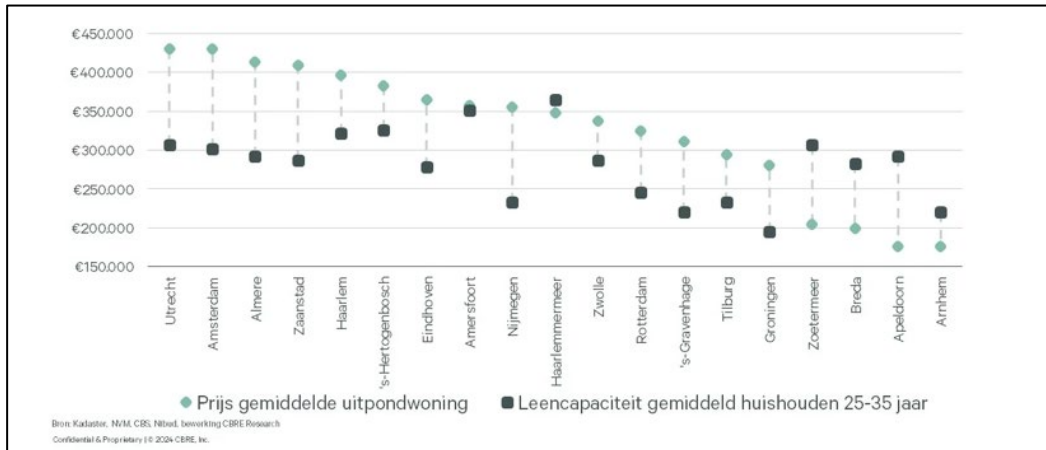
Tegelijkertijd zien veel ontwikkelaars de businesscase voor het bouwen van middenhuurwoningen moeilijker worden. Woningen die eerder in de vrije huursector vielen zijn nu gereguleerd, waardoor de opbrengstenkant van dergelijke businesscases aanzienlijk gewijzigd is. Afhankelijk van de parameters van de ontwikkeling kan dit ertoe leiden dat de businesscase van middenhuurwoningen dermate zwaar op een ontwikkeling gaat drukken dat deze de haalbaarheid negatief beïnvloed. Door de regulering van de middenhuur krijgt ontwikkeling van middenhuurwoningen op sommige locaties gelijkenissen met het sociale huursegment: oftewel, het zal niet altijd mogelijk zijn om een marktconforme businesscase op te stellen voor middenhuurwoningen en er ontstaat een onrendabele top.

⁴ Bevat tevens ca. 180.000 in 2022 en 2023 gerealiseerde woningen

⁵ *Voldoende plancapaciteit om totale woningbouwopgave te realiseren*, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (januari 2024)

⁶ Of veroorzaken onwenselijke scheefhuursituaties door bewoning van een sociale huurwoning met een te hoog inkomen

Dit zal ervoor zorgen dat het initiatief voor de ontwikkeling van dergelijke woonruimtes steeds meer zal komen te liggen bij partijen als gemeentes en woningcorporaties, aangezien marktpartijen hier steeds minder vaak een op zichzelf staande businesscase voor kunnen opzetten.



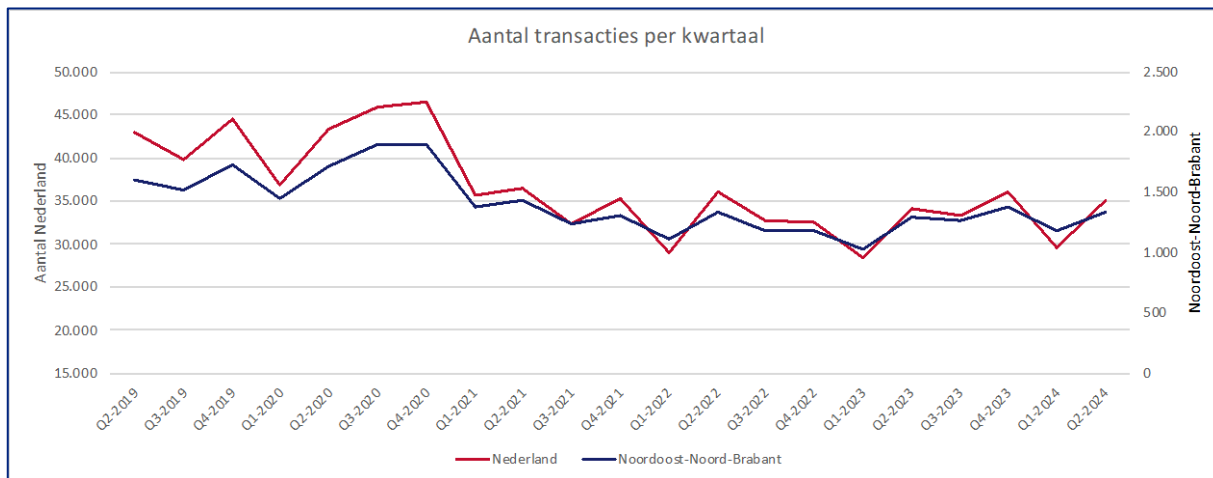
Figuur 5: Verschil tussen woningwaarde uitpondwoning en leencapaciteit mediane startershuishouden, CBRE (april 2024)

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 Boekel 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.

GEREALISEERDE TRANSACTIES

Uit figuur 6 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het vierde kwartaal 2020 is gaan dalen tot het eerste kwartaal 2022. Na het tweede kwartaal 2022 is het aantal transacties, met tussentijdse fluctuaties, redelijk stabiel gebleven. Voor Q1 is een dip te zien, welke goed te verklaren is met de jaarlijkse seizoenstrend waarin in het eerste kwartaal minder woningen worden verkocht. In Q2 van 2024 schiet het aantal transacties dan ook weer terug tot een niveau vergelijkbaar met de laatste kwartalen van 2023. Gemiddeld is het aantal transacties binnen het COROP-gebied het afgelopen jaar licht afgenomen met 3,1%. Het aantal geregistreerde transacties lag per Q2 2024 op 1.332 verkochte woningen.

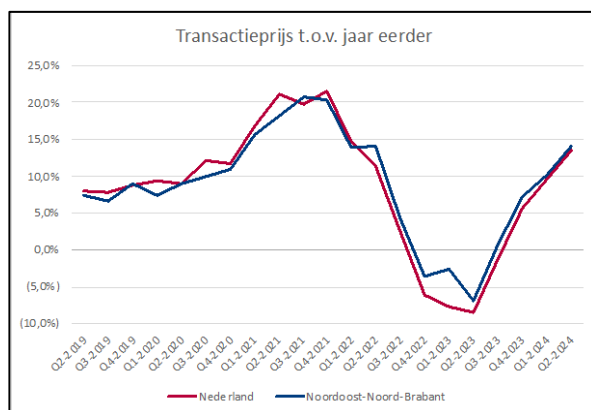


Figuur 6: Aantal transacties Nederland en regio Midden-Noord-Brabant, NVM

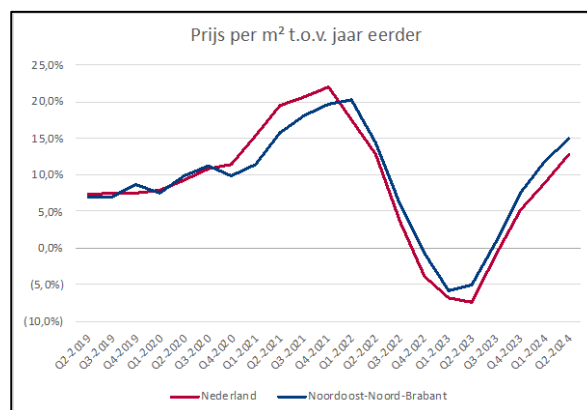
Ter vergelijking is ook de data van heel Nederland opgenomen in figuur 6. In de grafiek is te zien dat het COROP-Gebied Noord-oost-Noord-Brabant een vergelijkbaar verloop vertoont als het nationale aantal transacties.

GEREALISEERDE TRANSACTIEPRIJZEN

In figuur 7 en 8 zijn de jaarmutaties van transactiepreizen uiteengezet voor Nederland en Noord-oost-Noord-Brabant. Figuur 7 geeft de absolute transactiepreizen weer ten opzichte van een jaar eerder, in figuur 8 is dit weergegeven voor de prijsniveaus per m². In beide figuren is te zien dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen vanaf het vierde kwartaal 2021 trendmatig daalt voor ieder woningtype tot het eerste kwartaal 2023. Vanaf het tweede kwartaal 2023 ontstaat er een stijging welke blijft toenemen tot de meeste recente cijfers van het tweede kwartaal 2024. Per het tweede kwartaal 2024 is de transactieprijs binnen het COROP-gebied 14,1% hoger t.o.v. het voorgaande jaar en de toename van de prijs per m² bedraagt 14,9%. De cijfers voor Nederland zijn van vergelijkbare hoogte rond de 12-14%. Uit de achterliggende database blijkt dat er verschillen bestaan tussen de verschillende type woningen. Zo laten tussen- en hoekwoningen de scherpste stijgingen zien (per m²) van respectievelijk 14,5% en 13,7%; 2-onder-1-kapwoningen en appartementen kennen juist een iets lagere stijging met respectievelijk 10,5% en 13,3%. De laagste stijging is voor de vrijstaande woningen, deze is namelijk 6,0%. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het tweede kwartaal 2024 € 3.941 en varieerde binnen de grondgebonden woningen van € 3.630 voor een tussenwoning tot € 3.931 voor een vrijstaande woning. Er is in dat geval een logische uitschieter buiten beschouwing gelaten, dat is de prijs per m² van appartementen, deze bedraagt € 4.675.



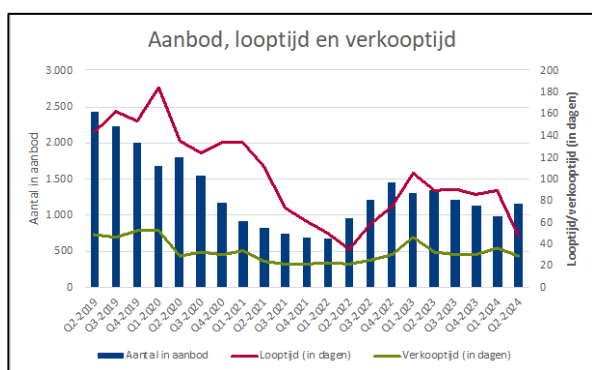
Figuur 7: Transactieprijs t.o.v. jaar eerder (NVM)



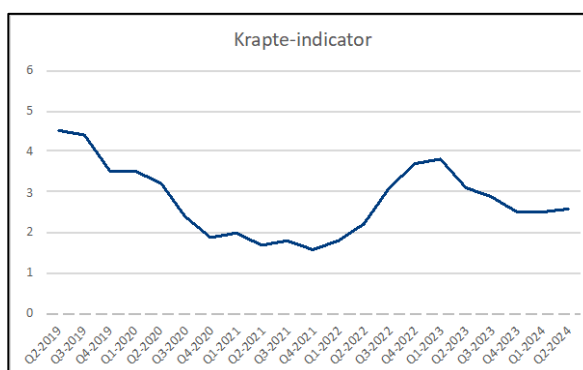
Figuur 8: Transactieprijs per m² t.o.v. jaar eerder (NVM)

HET BESCHIKBARE AANBOD

Het beschikbare aanbod is in de periode tot eind 2021 sterk afgenomen in Noordoost-Noord-Brabant. Op het dieptepunt in het eerste kwartaal 2022 werden er slechts 671 woningen aangeboden, wat leidde tot een extreme kraptefactor van slechts 1,8. Vanaf het dieptepunt steeg de indicator tot 3,8 in het eerste kwartaal 2023, echter daalde de trend vervolgens tot 2,5 in het vierde kwartaal 2023 om weer heel licht op te veren naar 2,6 in de eerste helft van 2024. Daarmee laat het COROP-gebied een vergelijkbare krapte zien als op landelijk niveau. Over diezelfde periode vertoonde de nationale woningmarkt een vergelijkbare krapteontwikkeling die zelfs vaak één of twee tiende hoger lag dan het COROP-gebied. In figuur 9 is goed te zien dat verkooptijd en looptijd oplopen wanneer het aanbod begint te verruimen (soms met enige vertraging). Met het huidige lage aanbod is als gevolg de verkooptijd en looptijd ook zeer kort. Er werden per Q2 2024 ca. 1.164 woningen te koop aangeboden.



Figuur 9: Aanbod, looptijd en verkooptijd Noordoost-Noord-Brabant (NVM)



Figuur 10: Krapte-indicator Noordoost-Noord-Brabant (NVM)

De verkooptijd bedroeg in het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld 48 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 23 dagen voor een tussenwoning tot 75 dagen voor een vrijstaande woning. De gemiddelde verkooptijd van 48 dagen wijst erop dat veel woningen vrijwel direct 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 47,8% afgenomen, hetgeen correspondeert met de toegenomen druk op de woningmarkt.

3.4. LOKALE MARKTANALYSE GEMEENTE BOEKEL

Boekel heeft net als de rest van Nederland een flinke woningbouwopgave. Er wordt hierbij ingezet op het vitaal houden van de kernen binnen de gemeente en bouwen naar de woonbehoefte die bestaat vanuit de gemeente, zowel in aankomend (concept) beleid⁷ als in bestaand beleid⁸. Om de groei op een gezonde manier te faciliteren is een flinke opgave, zeker het realiseren van woningen in diverse types en van verschillende prijsniveaus. Vooral de ontwikkeling van een gepast aanbod van sociale huur en het verzorgen van doorstroming in de woningmarkt brengt uitdagingen met zich mee. De woningbehoefte die Boekel kent is er een die terug te zien is in verschillende gemeentes in Brabant. Deze behoefte is tweeledig:

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

Het verzorgen van een kwalitatieve evenwichtige leeftijdsopbouw is essentieel om de woningvoorraad voor langere termijn gezond te krijgen. Woonproducten zoals starterswoningen en levensloopbestendige woningen zijn belangrijk in de realisatie van deze balans. Hierbij moet ook goed gekeken worden naar de verhuisketen die ontstaat en de wensen van de doelgroep. Zo zijn er bijvoorbeeld veel ouderen die in grote eengezinswoningen blijven wonen, en die een passend woonproduct vereisen voordat zij bereid zijn om te verhuizen. In de uitvoering kunnen verschillende aanvullende doelen tot uiting worden gebracht, denk hierbij aan doelen zoals klimaatadaptiviteit, duurzaamheid en het creëren en in stand houden van dorpse en landelijke karakters binnen de gemeente.

In de gemeente Boekel is in 2024 zo'n 20,3% van de bewoners ouder dan 65 jaar. Dit ligt in lijn met het landelijk gemiddelde van 20,5%. Naar verwachting zal het percentage van bewoners ouder dan 65 jaar door vergrijzing verder stijgen. Boekel heeft daarmee een opgave om enerzijds woonruimte te creëren voor de oudere inwoners en anderzijds om de jeugd van Boekel te behouden. Deze ouderen wonen vaak alleen of met tweeën in grondgebonden woningen. Bij een uitgaande verhuisbeweging kunnen deze worden betrokken door een starter of een 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 (zogenaamde knarrenhofjes), hoogwaardige levensloopbestendige appartementen of zorgappartementen met sociale voorzieningen.

Bij de woningontwikkeling wordt ingezet op het behouden van de groene woonomgeving, en de dorpse karakters binnen de gemeente. Zowel inbreiding als uitbreidingslocaties behoren tot de mogelijkheden, onder de voorwaarde dat het landschap leidend is in de overweging voor nieuwe projecten. Ook de afweging met agrarische activiteiten of bedrijfsgronden zal hierbij een significante rol spelen. Het vinden van de juiste woonmix voor iedere kern en bouwlocatie zal doorslaggevend zijn voor het succesvol aanpakken van de woningproblematiek.

⁷ Toekomstvisie Gemeente Boekel – De Kracht van Boekel (concept), Gemeente Boekel (2024)

⁸ Gastvrij & Actief naar 2030 – Strategische Visie Gemeente Boekel (2016)



Figuur 11: Overzicht kengetallen woningmarkt Boekel⁹ in het 2^e kwartaal van 2024, (NVM)

3.5. KANSEN EN BEDREIGINGEN WONINGMARKT 2024/2025

De drukte op de woningmarkt is in recente maanden opnieuw sterk toegenomen hetgeen leidt tot forse prijsstijgingen, normalisatie van overbieden en een olopende krapte. Eind 2022 en begin 2023 was er even sprake van een adempauze op de woningmarkt, maar deze is binnen enkele maanden alweer volledig verdwenen. Woningprijzen lopen snel op en aanbod is schaars, waardoor de markt opnieuw in rap tempo overspannen aan het raken is. Wanneer de prijzen (opnieuw) de betaalbaarheid en betaalmogelijkheden van kopers overstijgen zal de markt een nieuwe piek bereiken en weer iets terugzakken. Zonder structurele verlichting zal de markt echter in deze scherpe zaagtandbeweging vast blijven zitten. De huidige stijgingen zijn deels toe te schrijven aan de gestabiliseerde rente en een toename in de leencapaciteit van veel burgers. Ondanks deze extra leencapaciteit raken woningen door de scherpe stijgingen ook alweer snel buiten bereik van de meeste kopers. De noodzaak om steeds meer eigen spaargeld of overwaarde mee te nemen zorgt daarbij voor meer ongelijkheid op de woningmarkt: eenverdieners, starters en mensen uit economisch kwetsbare situaties kunnen vaak niet mee met de extreme overbiedingen.

De nieuwbouwproductie viel in 2023 terug door een combinatie van hoge rentestanden, opgelopen kosten en verminderde marktvraag. In 2024 is de verkoop van nieuwbouw inmiddels weer grotendeels aangetrokken. De verwachting is dan ook dat de bouwsector in 2024 verder aantrekt, een nodige ontwikkeling met de huidige woningbouwopgave. De verkopen van nieuwbouwwoningen zijn reeds aanzienlijk aangetrokken, maar het aantal opgeleverde en aangeboden projecten is nog steeds zeer laag. Personeelstekorten en de aanwezige dreiging van crises zoals PFAS, stikstof en een overvol stroomnet blijven daarnaast een significante risicofactor voor bouwprojecten. De keuzes en effectiviteit van het nieuwe kabinet zal van significant belang gaan worden in het op grote schaal succesvol realiseren van woningbouwplannen.

Met de invoering van de Wet Betaalbare Huur is een extra drukpunt ontstaan op het toch al zwakke middenhuursegment. Dit segment is belangrijk voor een goede doorstroming binnen de woningmarkt, maar ziet veel aanbod van beleggers verdwijnen buiten het bereik van woningzoekers met een middeninkomen. Deze extra regulering zet ook veel businesscases van huurontwikkelingen onder druk. De impact op ontwikkelingen zal sterk afhangen van de specifieke ontwikkeling, gemaakte afspraken en programma, maar een toenemende onrendabele top voor middenhuurwoningen ligt in de lijn der verwachting. Hierdoor zal steeds vaker de ontwikkeling moeten worden bijgesteld, of zal een andere oplossing worden gezocht om de businesscase toch sluitend te krijgen.

⁹ Let op, beperkte nauwkeurigheid door relatief klein aantal transacties gemeente Boekel

KANSEN WONINGMARKT

1. Het vertrouwen in de woningmarkt is toegenomen als gevolg van stabielere rentestanden en een toegenomen leencapaciteit voor de meeste burgers.
2. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog waardoor woningen over het algemeen zeer snel verkocht worden. Daarnaast zijn er specifieke woningtypes waar extra vraag naar is doordat deze inspelen op specifieke behoeftes en woonwensen van burgers. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen in knarrenhofjes en beneden-bovenwoningen als een betaalbaar type meergezinswoning in kleinere kernen.
3. Er is inmiddels weer sprake van significante prijsstijgingen op de woningmarkt. Dit verhoogt de levensvatbaarheid van woningbouwprojecten voor projectontwikkelaars doordat businesscases sneller rond komen.
4. In 2024 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 435.000 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 2024 zelfs € 461.100.
5. De nieuwbouwdoelelstelling om in 2023 90.000 nieuwe woningen te realiseren (nieuwbouw en transformatie) is nagenoeg gehaald. In totaal zijn in 2023 zo'n 88.045¹⁰ woningen gerealiseerd. Dit is beter dan tussentijdse prognoses waarin verwacht werd dat dit aantal zou blijven steken op ca. 70.000. De bouwopgave voor de periode 2022 t/m 2030 is inmiddels bijgesteld van 900.000 tot 981.000 woningen. De netto plancapaciteit van 1.075.000 is hiervoor voldoende waardoor de focus steeds meer komt te liggen op het uitvoeren van gemaakte plannen en beleid. Wel is extra plancapaciteit wenselijk om te anticiperen op het aandeel plannen dat uiteindelijk niet tot uitvoering zal komen.
6. Verschillende bouwers hanteren verkoopconstructies om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. 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 uitgifteprijsen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

BEDREIGINGEN WONINGMARKT

1. De woningmarkt is meerdere kwartalen op rij hard gestegen waardoor woningen opnieuw snel buiten bereik komen voor kopers. Deze druk veroorzaakt extreme overbiedingssituaties en er is op de meeste plekken geen sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod.
2. In 2023 was er sprake van een bouwdip waardoor er een achterstand is ontstaan voor het realiseren van de nationale woningbouwopgave. Dit kwam vooral door teruglopende verkopen, hoge kosten en hoge rentestanden. Hoge kosten voor onder andere arbeid en grondstoffen zorgen ervoor dat het prijspeil van de bouwkosten nog steeds redelijk hoog is. De effecten van deze dip zullen nog enige tijd voelbaar zijn in de vorm van een lager aantal opgeleverde en aangeboden woningen.
3. Door de hoge woningprijzen hebben kopers steeds vaker aanvullende middelen nodig zoals spaargeld of familieleningen. Dit zorgt voor een toenemende mate van ongelijkheid op de woningmarkt. Niet iedereen kan over dergelijke middelen beschikken, en voor veel kopers drukken daarnaast lasten zoals een studieschuld nog verder op de leencapaciteit.
4. Nederland kampt met een overvol stroomnet. Hierdoor is vaak slechts beperkte capaciteit beschikbaar voor het aanleggen van nieuwe aansluitingen. De woningbouwsector concurreert hierin tevens met de bedrijfssector.

¹⁰ Waarvan 73.333 nieuwbouwwoningen en 14.712 'overige woningen' zoals transformaties en splitsing

¹¹ Onder andere Duokoop

¹² Koopgarant

5. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen en verergert door de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Dit zorgt voor een laag aanbod middenhuurwoningen, wat de doorstroming op de woningmarkt vermoelijkt. 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.
6. De prijs voor een bestaande koopwoning ligt hoog, namelijk op: € 468.000 (Q2 2024). Dit is zelfs voor huishoudens met 2x modaal inkomen niet bereikbaar. Voor woningzoekers met een modaal inkomen en/of alleenstaanden is het nog lastiger om een betaalbare woning te vinden.

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

4. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN WONEN

4.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, kunnen de uitgifteprijs van woningbouw kavels bepaald worden. Om de grondprijs voor woningbouw kavels te bepalen worden verschillende methodes gebruikt. Voor seriematige woningbouw wordt gebruik gemaakt 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 §4.2 is gekeken naar bouw kavels voor vrijstaande woningen, in §4.3 en §4.4 wordt seriematige woningbouw behandeld en in §4.5 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 waarderingmethode 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 bebouwingmogelijkheden 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 grondprijzadvies 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 bebouwingsmogelijkheden. Deze betreffen woningen van meer dan 750 m³ en/of met een bouwvlak groter dan 150 m². Hiervoor geldt dat de eerste 750 m² een grondprijs van 100% kennen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld.

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 september 2024.

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 of bij de NVM geregistreeerde transacties met bijbehorende transactiepreisen. Tevens zijn de transactiepreisen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. Bedragen zijn afgerond ten behoeve van de leesbaarheid. De transactieprijs per m² van de referenties is ook via het voornoemde degressieve stelsel teruggerekend om de '100%-prijs' te herleiden, dit wordt in de analyse verder toegelicht.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	100%-prijs degressief per m ² kavel	Gem. Perceel in m ²
Doonheide II fase 1B	Gemert	4	€ 199.000	€ 445	€ 445	370
Doonheide II fase 2A	Gemert	6	€ 259.000	€ 425	€ 449	509
Veghelsedijk	Erp	2	€ 407.500	€ 305	€ 435	1.120
Losse kavels	Erp	1	€ 412.000	€ 272	€ 419	1.250
Gemiddeld		13 (st.)	€ 275.150	€ 401 per m²	€ 443 per m²	617 m²

De aangetroffen referenties geven een bandbreedte van ongeveer € 420 tot € 450 (degressieve basisprijs). Het merendeel van de transacties betreft kavels die zijn uitgegeven als onderdeel van het plan Doonheide II in Gemert. De gemiddelde kavelgroottes van rond de 350 tot 650 m² sluiten goed aan bij het soort kavels dat in deze categorie voornamelijk zal worden uitgegeven. Het verschil tussen de gemiddelde transactieprijs en de degressief teruggerekende prijs blijft daardoor ook relatief beperkt. Er zijn tevens enkele referenties aangetroffen in Erp. Op basis van het prijs- en voorzieningsniveau van Erp geldt de verwachting dat deze iets lager zouden zitten dan Boekel, maar dit is niet het geval. Nadere bestudering toont aan dat de twee kavels aan de Veghelsedijk Ruimte Voor Ruimte kavels betreffen en dat ook de losse kavel Looieind 26 ruime bebouwingsmogelijkheden heeft. Zodoende is dit hogere prijsniveau goed te verklaren.

Aanvullend is door de gemeente aangegeven dat er bij het project Schutsboom in Boekel ook reeds kavels zijn verkocht. In dit plan worden tien kavels los aangeboden, waarvan zes voor de realisatie van vrijstaande woningen. Namelijk kavels van 354 tot 700 m² die worden verkocht voor € 340 per m² kavel (ca. € 375 per m² bij terugrekening 100%-prijs). Deze kavels zijn via inschrijving en loting verkocht ca. april 2024. Adviseurs hebben deze transacties niet kunnen verifiëren bij het kadaster of in de gangbare referentiesystemen. Mogelijk is de koopovereenkomst wel getekend, maar is de grond nog niet getransporteerd.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar **te koop staande bouwkavels** voor vrijstaande nieuwbouwwoningen binnen en in de omgeving van de gemeente Boekel. Op 10 september 2024 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkavels aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. (ex. btw) per m ² kavel	100%-prijs degressief per m ² kavel	Perceel in m ²
Doonheide II fase 2A	Gemert	4	€ 297.000	€ 413	€ 462	624
Losse kavel	Boekel	1	€ 375.000	€ 229	€ 391	1.495
Gemiddeld		5 (tot.)	€ 312.600	€ 376 per m²	€ 448 per m²	795 m²

Het beschikbaar aanbod laat een redelijk vergelijkbaar beeld zien als de transacties. De gemiddelde transactieprijs wordt wel omlaag gehaald door de grote perceelgrootte van de kavel in Boekel (kavel Neerbroek). Het aanbod kent eenzelfde prijsniveau als de transacties, dit is logisch door de relatief recente transactiedata van de referenties welke voornamelijk medio 2024 of eind 2023 zijn verkocht.

RESULTATEN

Op basis van voornoemd referentieonderzoek wordt een grondprijs geadviseerd van **€ 400,00 per m² kavel**. Uit het referentieonderzoek blijkt dat markttransacties op dit prijsniveau plaatsvinden. Dit met inachtneming van het voornoemde degressieve stelsel met halvering van de prijs per m² in stappen van 500 m² (en eerste staffel van 750 m² voor woningen met ruime bebouwingsmogelijkheden).

Vergelijking huidig beleid gemeente Boekel

In het beleid voor het jaar 2024 hanteert de gemeente Boekel een grondprijs van € 340 per m² voor vrijstaande kavels (zowel voor Boekel als Venhorst). De geadviseerde prijs is hoger doordat onderhavig rapport een volledig nieuw advies betreft. Gloudemans is niet eerder betrokken geweest bij de uitgifteprijs van de gemeente Boekel. De nieuw geadviseerde grondprijs volgt uit markttransacties en vertegenwoordigt zo een herbeoordeling op basis van de huidige markt. De toevoeging van een staffel zorgt voor een meer accuraat en marktconform prijsniveau bij de uitgifte van groter type kavels.

Tussen de huidige grondprijs voor 2024 en de in dit rapport geadviseerde grondprijs zit een significant verschil. Op basis van politieke of beleidsmatige overwegingen kan ervoor gekozen worden om gefaseerd de grondprijs in lijn te leggen met de prijzen uit onderhavig advies. Dergelijke beslissingen vallen buiten de scope van dit advies.

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.

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 object dat op het perceel grond kan worden gebouwd. Dit gebeurt bijvoorbeeld aan de hand van transacties van vergelijkbare objecten.

2. **Bepalen van de stichtingskosten**

Vervolgens worden de stichtingskosten bepaald die nodig zijn om dit object bebouwing te realiseren. De stichtingskosten bestaan voor het grootste gedeelte uit bouwkosten. Andere significante kostenposten zijn: bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico, en financieringskosten. Afhankelijk van het specifieke project kunnen er soms specifieke andere kostenposten gelden, denk hierbij bijvoorbeeld aan inrichtingskosten voor publiek gebied of sloopkosten van opstallen die nog op de bouwkegel aanwezig zijn.

3. **Berekenen van de residuele grondwaarde**

De residuele waarde van de grond is de opbrengspotentie minus de kosten om deze opbrengst te kunnen realiseren. Na het in mindering brengen van de stichtingskosten blijft dus de grondwaarde over. De grondwaarde van een eenheid kan gedeeld worden door het bijbehorende perceeloppervlak om inzicht te krijgen in de grondprijs per m².

Toelichting normatieve methode

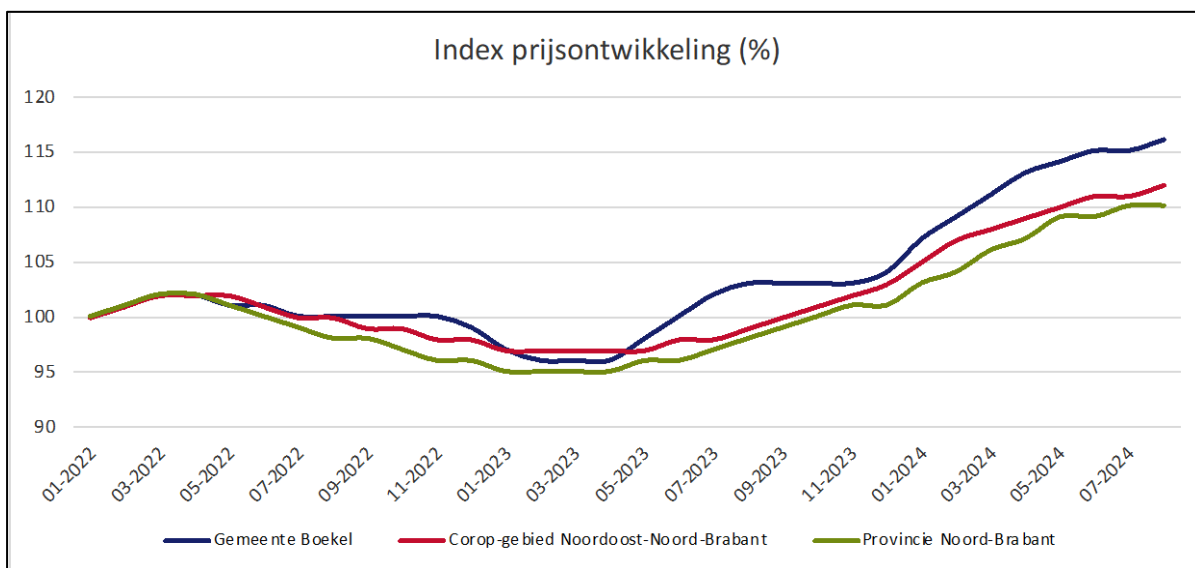
In de normatieve variant van de residuele grondwaarde wordt de grondwaarde bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. Hiervoor worden uitgangspunten opgesteld die aansluiten bij de in de markt te verwachten woningtypes, of aan de hand van specifieke door opdrachtgever voorgedragen woningtypes.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



Figuur 12 - Verbeeldingen normatieve woningtypes (bijlage 4) - Bouwkostenkompas

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.

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 2021 zijn opgelopen tot een piek in de markt ca. april 2022. Vervolgens volgt een periode van afkoeling waarna vanaf ca. april 2023 weer een meer gematigde stijging wordt ingezet welke in de eerste helft van 2024 verder versnelt. Deskundigen maken de belangrijke kanttekening dat de betreffende index betrekking heeft op transacties van bestaande woningen. Dit inzicht is meegenomen in het bepalen van het juiste prijsniveau van de normatieve woningtypes.



Figuur 13 - Prijsontwikkeling, Januari 2022 – augustus 2024, NVM

4.3.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES NIEUWBOUWWONINGEN

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van (nieuwbouw) rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen. Er is tevens gekeken naar starterswoningen c.q. marktconforme woningtypes met een maximale VON-prijs van € 275.000; dit is separaat opgenomen in hoofdstuk 5. Er is gekeken naar referenties met een transactiedatum vanaf januari 2023. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo per kern en woningtype.

Deskundigen merken op dat enkele referenties die significant afwijken van de standaard woningcategorieën niet zijn meegenomen in het onderzoek.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m ² (index)	Woonopp. in m ²	Perceel in m ²
Twée-onder-een-kapwoningen						
De Burgt fase 1C	Boekel	8	€ 488.750	€ 3.736	151	316
Doonheide II	Gemert	12	€ 483.417	€ 4.090	125	327
Burgtse Buurt	Boekel	8	€ 471.938	€ 3.645	135	364
De Oersprong	Boekel	6	€ 481.167	€ 4.367	116	272
De Burgt Fase 1D	Boekel	6	€ 489.000	€ 3.495	144	299
Overig	Bakel/Boekel	2	€ 472.526	€ 3.534	138	285
Gemiddeld		42 (tot.)	€ 482.200	€ 3.865 per m²	134 m²	319 m²
Rijwoningen						
De Burgt	Boekel	7	€ 370.214	€ 3.303	131	239
Doonheide II	Gemert	5	€ 395.000	€ 3.874	116	229
t Landkaartje fase 2	Mierlo	3	€ 378.333	€ 3.599	123	148
t Landkaartje fase 1	Mierlo	3	€ 377.500	€ 3.591	123	194
De Burgt Fase 1D	Gemert	26	€ 343.712	€ 3.382	108	146
Virmundtstraat	Gemert	2	€ 355.000	€ 3.763	99	n.b.
Doonheide II	Gemert	11	€ 409.818	€ 3.654	119	237
Gemiddeld		57 (tot.)	€ 369.300	€ 3.505 per m²	115 m²	189 m²

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 2 aan dit rapport gevoegd.

In de residuele berekening is gewerkt aan de hand van vrij op naam prijzen. Transactiepreizen zijn waar nodig gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. De referenties zijn geïndexeerd naar prijspeil augustus 2024 conform de prijsindexcijfers van het NVM¹³.

¹³ De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op COROP-niveau.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeente Boekel en omgeving. Op 11 september 2024 werden op www.funda.nl onderstaande **nieuwbouwwoningen** te koop aangeboden.

Project	Plaats	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m ²	Woonopp. in m ²	Perceel opp. in m ²
Twee-onder-een-kapwoningen						
Doonheide II	Gemert	12	€ 511.417	€ 3.928	130	346
De Burgt 1B	Boekel	6	€ 473.833	€ 3.228	147	260
De Burgt 1D	Boekel	8	€ 488.000	€ 3.581	136	286
Gemiddeld		26 st.	€ 495.540	€ 3.660	136 m²	313 m²
Rijwoningen						
De Hoge Regt	Beek en Donk	10	€ 406.050	€ 3.553	114	163
De Bolst Fase 5	Erp	11	€ 366.864	€ 3.397	108	n.b.
Overig	Gemert/Bakel	2	€ 355.000	€ 3.422	104	130
Gemiddeld		23 st.	€ 385.520	€ 3.465	110 m²	160 m²

ANALYSE TRANSACTIES EN AANBOD

Twee-onder-een-kapwoningen

Voor twee-onder-een-kapwoningen geeft het referentieonderzoek een bandbreedte van ca. € 3.500 tot € 4.350 voor de transacties; bij het aanbod loopt dit van € 3.100 en € 4.100. De gemiddelde prijs per m² zit bij de transacties op € 3.865 en voor het aanbod iets lager op € 3.660 per m². Onderlinge prijsverschillen tussen de projecten zijn goed terug te leiden tot twee hoofdfactoren, namelijk de perceelgrootte en woninggrootte. Enerzijds valt op dat sommige projecten bestaan uit kleiner type tweekappers (ca. 115 tot 125 m² gbo). Dit verhoogt de prijs per m² significant. Anderzijds heeft een gedeelte van de tweekappers een zeer ruimte kavel, wat eveneens een direct stuwend effect heeft op de meterprijs.

Het woonoppervlak van de referenties ligt tussen de 115 en 155 m² waarbij het merendeel ligt tussen de 130 en 150 m². Het gemiddelde ligt op 134 m² bij de transacties en 136 m² bij het aanbod. De kavelgroottes lopen van 200 tot 600 m², met het zwaartepunt rond de 250 tot 320 m². Een gedeelte van de twee-onder-een-kapwoningen betreft levensloopbestendige woningen met slaapkamer en voorzieningen op de begane grond. Deze zijn kort apart bekeken omdat dit in bouw en verkoop een ander woonproduct is dan een 'reguliere' twee-onder-een-kapwoning. Deze woningen laten een hoger prijsniveau zien dan de normale tweekappers, dit is goed te verklaren doordat deze vaak een wat kleiner gebruiksoppervlak hebben met een hoog afwerkingsniveau.

Rijwoningen

Uit de transacties wordt voor rijwoningen een prijspeil zichtbaar dat loopt van ca. € 3.000 t/m € 4.000 per m² (gemiddeld € 3.505) waarbij het merendeel van de transacties plaatsvindt tussen € 3.200 en € 3.500 per m². Dit zwaartepunt is redelijk vergelijkbaar met het prijsniveau van het aangetroffen aanbod waarbij een gemiddelde is te zien van € 3.465 per m². Dit gemiddelde is iets lager door het grotere aandeel tussenwoningen. Vooral in de projecten Doonheide II en De Burgt zijn veel woningen verkocht, daarnaast is een groot gedeelte van het aanbod al onder optie of verkocht onder voorbehoud.

Er is een duidelijk verschil te zien tussen hoek- en tussenwoningen. Bij de transacties is de gemiddelde prijs voor tussenwoningen € 3.310 per m² en voor hoekwoningen € 3.630 per m². Bij het aanbod is een vergelijkbare verhouding te zien met bedragen van respectievelijk € 3.360 en € 3.580. Het valt op dat het aantal (opgenomen) transacties van tussenwoningen tegen de verwachting in lager is dan dat van hoekwoningen. Bij nadere bestudering van de achterliggende transactieoverzichten is te zien dat dit komt omdat een groot gedeelte van tussenwoningen aanzienlijk kleinere, vaak prijsmatig afgetopte, woningen betreft. Het lijkt erop dat tussenwoningen vaak worden ingezet voor invullen van de programmadoelen voor betaalbare en goedkope koopwoningen. De scheiding tussen 'reguliere' en betaalbare/goedkope rijwoningen is dit vlak dus in toenemende mate zichtbaar in de geregistreerde transacties. Door significant kleinere metrages, sobere afwerkingsniveaus, prijsaftopping en project specifieke afspraken zijn veel van dergelijke verkopen niet goed te vergelijken, met als gevolg dat er relatief weinig transacties van tussenwoningen binnen de zoekcriteria vallen. Deskundigen houden dan ook rekening met dit soort woningverkopen bij de beoordeling van de referenties.

Voor wat betreft oppervlaktes wordt een gemiddelde gezien van ca. 95 tot 120 m² voor het woonoppervlak van tussenwoningen, maar hierbij wordt dus wel opgemerkt dat dit gemiddelde verlaagd wordt door een aantal kleinere woningen die specifiek in betaalbare prijscategorieën worden gehouden, en dat de meeste woningen tussen de 110 en 120 m² gbo zitten. Hoekwoningen zitten iets hoger op ca. 115 tot 135 m², onderling verschil wordt hierbij vooral veroorzaakt door het wel of niet hebben van een dwarskap en in sommige gevallen een wat ruimere beukmaat ten opzichte van de naastgelegen tussenwoningen. De gebruiksoppervlakken van het aangetroffen aanbod zijn redelijk vergelijkbaar met een gemiddeld gebruiksoppervlak van 108 m² voor tussenwoningen en 113 m² voor hoekwoningen.

Bij kavels is het verschil een stuk groter. Tussenwoningen laten een kavelgrootte zien die loopt van ca. 110 tot 145 m² met een relatief beperkte spreiding. Voor hoekwoningen is deze spreiding juist groot: de gemiddelde grootte is ca. 220 m², maar dit loopt uiteen van 130 tot 350 m². De meeste percelen van hoekwoningen bevinden zich hierbij binnen een bandbreedte van 150 tot 260 m². Veel van de grotere percelen maken gebruik van diagonale en beperkt bruikbare restdelen van het bouwblok. Het aanbod laat vergelijkbare oppervlaktes zien als de transacties.

De gemeente heeft aangegeven bij de uitgifte voor woningbouw te sturen op relatief grotere percelen in vergelijking met de regio. Dit is door adviseurs meegewogen bij het bepalen van de normatieve types.

VERGELIJK GEMEENTEN

In aanvulling op voorgaand referentieonderzoek is tevens gekeken naar het grondprijbeleid van de omliggende gemeenten (voor zover dit is gepubliceerd). Doordat gemeentes verschillende woningtypes, categorieën en aftoppingsgrenzen hanteren is het moeilijk om deze eenduidig te vergelijken. Globaal valt een prijs te zien welke ligt tussen de € 275 tot € 500 per m². Hierbij liggen de prijzen voor kavels in meer verstedelijkte gemeentes hoger in het spectrum dan voor meer landelijk gelegen kernen. Vrijwel alle gemeentes splitsen hun grondprijzen in recente jaren uit. Bijvoorbeeld op basis van verschillende kernen, woningtypes en in sommige gevallen voor specifieke ontwikkelingen.

De volledige vergelijking van het uitgiftebeleid is 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
Tussenwoning	€ 1.275,00
Hoekwoning	€ 1.325,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 1.425,00
Starterswoning	€ 1.400,00

VRIJ-OP-NAAMPRIJZEN

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in, 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
Tussenwoning	€ 3.275,00
Hoekwoning	€ 3.500,00
Twee-onder-een-kapwoning	€ 3.850,00
Starterswoning (zie ook §5.3)	€ 3.666,67 (op basis van prijsmaximering)

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% ¹⁴	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	Normatieve residuele grondwaarde 2025
Tussenwoning	€ 430,00 per m ² kavel
Hoekwoning	€ 410,00 per m ² kavel
Twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00 per m ² kavel
Starterswoning (zie ook §5.3)	€ 355,00 per m ² kavel

Vergelijking huidig beleid gemeente Boekel

In het beleid voor het jaar 2024 hanteert de gemeente Boekel de volgende grondprijzen voor seriematige woningbouw:

- Starterswoning € 230,00 per m² (Boekel) / € 205,00 per m² (Venhorst)
- Rijwoning € 290,00 per m²
- Halfvrijstaand € 310,00 per m²
- Vrijstaand geschakeld: € 340,00 per m²

De geadviseerde prijzen zijn hoger dan het huidige beleid voor 2024. Dit komt doordat onderhavig rapport een volledig nieuw advies betreft dat is gebaseerd op een residuele berekening die is opgebouwd uit marktconforme verkoopprijzen en stichtingskosten. Gloudemans is niet eerder betrokken geweest bij de uitgifteprijzen van de gemeente Boekel en de nieuw opgestelde berekeningen en grondprijzen zijn dus een volledig vers inzicht in marktconforme prijzen voor woningbouwgrond. Deze nieuwe prijzen worden ook onderschreven door grondtransacties (en biedingen in tenders) door ontwikkelaars en grondprijzbeleid van verschillende gemeentes in de regio.

¹⁴ Voor het type starterswoning is een afwijkend voorverkooppercentage van 90% aangehouden in verband met de hoge vraag en snelle verkooptijden van betaalbare woningen.

Voor starterswoningen zal de residuele grondwaarde in vergelijking met het huidige beleid hoger dan verwacht uitkomen. Dit komt voornamelijk doordat starterswoningen in vergelijking met reguliere rijwoningen een kleiner woon- en kaveloppervlak hebben. Dit zorgt voor relatief hoge grondprijzen, ondanks het meer betaalbaar type woning dat gerealiseerd wordt. In §5.3 wordt in meer detail ingegaan op de starterswoningen en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op dit prijseffect in het algemeen, met in §6.1 tevens een voorbeeld hoe dergelijke kleinere kavels kunnen leiden tot een hoger oplopende grondprijs.

Tussen de huidige grondprijs voor 2024 en de in dit rapport geadviseerde grondprijzen zit een significant verschil. Op basis van politieke of beleidsmatige overwegingen kan ervoor gekozen worden om gefaseerd de grondprijs in lijn te trekken met onderhavig advies. Dergelijke beslissingen vallen buiten de scope van dit advies.

4.5. SOCIALE WONINGBOUW

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

Het blijkt dat de grondprijzen voor sociale huur niet samenhangen met de druk op de woningmarkt. Dat is logisch, want de huurprijsgrenzen zijn overal in het land gelijk. Ca. 33% van de gemeenten hanteert een antispeculatiebeding in geval van verkoop binnen 10 à 25 jaar.¹⁵ Voor het bepalen van de grondwaarde van sociale woningbouw zijn meerdere factoren van belang. De belangrijkste factor is de duur dat de woningen bereikbaar dienen te zijn voor de doelgroep en de wijze waarop wordt omgegaan met de eindwaarde.

Omdat dit een gemeente breed advies betreft, hebben deskundigen voor de bepaling van de grondwaarde voor sociale woningbouw een onderzoek gedaan naar het grondprijzbeleid in aangrenzende gemeenten. Hierbinnen is onderscheid te zien tussen gemeentes die een uitgifteprijs per kavel/wooneenheid rekenen, en de gemeentes die een prijs per m² bvo of per m² perceel rekenen. Landelijk gezien hanteren de meeste gemeentes een prijs per kavel (grondgebonden) of per wooneenheid (stapelbouw); ca. 2/3^e van de gemeentes waarvan het beleid bekend is hanteert een benadering per eenheid. In de regio Stedelijk Gebied Eindhoven is deze verhouding echter omgedraaid. Circa driekwart van de gemeentes in deze regio hanteert een prijs per m² waarbij ook aanvullende gezamenlijke afspraken zijn gemaakt. Door de hoge mate van afwijking zijn deze gemeentes apart weergegeven.

¹⁵ Analyse Monitor nieuwbouw sociale huurwoningen mei 2017 van VNG

In het onderstaande overzicht zijn enkele van de belangrijkste omliggende gemeentes weergegeven.

Gemeentes buiten Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Gemeentelijk beleid	Ondersplitsing	Uitgifteprijs 2024
Bernheze	Eengezinswoningen	€ 25.600 per woning
Horst aan de Maas	Eengezinswoningen	€ 140,- per m ² kavel
Maashorst	Eengezinswoningen	€ 237,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 21.909,- per woning
Meerijstad	Eengezinswoningen	€ 237,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 20.633,- per woning
Oisterwijk	Eengezinswoningen	€ 20.000,- per woning
	Appartementen	€ 20.000,- per woning
Oss	Eengezinswoningen	€ 206,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 18.054,- per woning
's-Hertogenbosch	Eengezinswoningen	€ 24.703,- per woning
Venray	Eengezinswoningen	€ 130,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 25.000,- per woning

Gemeentes binnen Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)

Gemeentelijk beleid	Ondersplitsing	Uitgifteprijs 2024
Best	Eengezinswoningen	€ 316,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 316,- per m ² bvo
Deurne	Eengezinswoningen	€ 211,- per m ² kavel
Gemert-Bakel	Eengezinswoningen	€ 235,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 22.500,- per woning
Helmond	Eengezinswoningen	€ 279,- per m ² kavel
	Appartementen	€ 279,- per m ² bvo
Laarbeek	Eengezinswoningen	€ 247,- per m ² kavel
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	Eengezinswoningen	€ 284,- per m ² kavel
Someren	Eengezinswoningen	€ 227,- per m ² kavel
Son en Breugel	Eengezinswoningen	€ 294,- per m ² kavel

Zoals verwacht is er een groot verschil te zien tussen de gemeentes die vallen binnen de samenwerking van de regio Eindhoven en de gemeentes die daar buiten vallen. De gemeentes buiten deze regio geven overwegend een prijsniveau van € 20.000 tot € 25.000 per grondgebonden woning. Dit sluit redelijk goed aan bij de Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2024' waaruit blijkt dat de mediane grondprijs voor sociale grondgebonden huurwoningen ligt op € 22.500 per kavel (of € 201 per m²).

Enkele gemeentes hanteren ook een prijs per m². Hierbij zitten de Limburgse gemeentes (Horst a.d. Maas en Venray) aanzienlijk lager dan de Brabantse (Meierijstad en Oss) die deze methode gebruiken. Een logische verklaring hiervoor is dat de gemiddelde kavelgrootte in de Limburgse gemeentes groter is dan die van de Brabantse. Een bevestiging van dit vermoeden is dat de grondprijzen voor gestapelde woningen van deze twee gemeentes wel in lijn liggen met het overige beleid. De prijs per kavel kan vergelijkbaar worden gemaakt met die per woning door deze terug te rekenen tot een prijs per m² door een theoretische kavelgrootte te hanteren. Voor de Brabantse gemeentes leidt dit tot plausibele theoretische kavels van ca. 100-120 m². Voor de Limburgse gemeentes is dit eerder 145-180 m². Dit verschil wordt ondersteund door onderzoeken waaruit blijkt dat in de regio Limburg het woonoppervlak¹⁶ en perceelgrootte¹⁷ gemiddeld genomen hoog ligt bij rijwoningen. Aanvullend onderzoek¹⁸ naar de regio Limburg laat zien aan dat de grondprijzen per woning weinig afwijkt van de genoemde bandbreedte van € 20.000.

Wanneer naar de bandbreedte voor de regio Eindhoven wordt gekeken volgt een bandbreedte die loopt van ca. € 230 tot € 300 per m². Dit wordt gezien als een hoog prijsniveau: de gemeentes helemaal onderaan de bandbreedte in de regio Eindhoven liggen qua prijsniveau in lijn met de duurdere gemeentes van buiten de samenwerking Eindhoven. Het is dus belangrijk om op te merken dat de hierboven genoemde gemeentes met een prijs per m² relatief hoge prijzen rekenen in vergelijking met de landelijke prijzen. De prijs per m² ligt tussen de 20% en 50% hoger in de gemeentes van het stedelijk gebied Eindhoven.

Per 2024 hanteert de gemeente Boekel een grondprijs van € 210 per m² kavel voor Boekel en € 190 per m² voor Venhorst. Er wordt hierbij geen prijs uitgesplitst voor stapelbouw. Dit ligt qua prijsniveau in lijn met de regio, en iets onder de prijzen van de samenwerking Eindhoven.

Prijsontwikkeling uitgifteprijzen sociale woningbouw

Kijkend naar de weergegeven prijsontwikkeling van grond voor sociale woningbouw is te zien dat de meeste gemeentes de prijzen gelijk hebben gehouden, of een (gematigde) stijging hebben toegepast. Voor grondgebonden woningen werd een stijging van de mediane grondprijs genoteerd van 2,0% ten opzichte van 2023. Appartementen kwamen juist ca. 2,0% lager uit doordat enkele gemeentes een significante prijsdaling hebben doorgevoerd. Stijgingen worden vaak beperkt gehouden en worden soms voor langere periodes beleidsmatig vastgelegd in samenspraak met naburige gemeentes en actieve woningcorporaties. Stijgingen liggen daarbij meestal in lijn met de langjarige rente, grote prijs-sprongen komen weinig voor. Uitzondering is wanneer gemeentes hun beleid volledig herzien en een correctie doorvoeren. Dit gebeurt bijvoorbeeld als de huidige prijs sterk achterblijft in vergelijking met andere gemeentes in de regio, zo is de grondprijs in Rotterdam meer dan verdubbeld en voerden de gemeentes Westerveld en Schouwen-Duiveland prijsstijgingen door van meer dan 20%.

Er moet wel worden opgemerkt dat de stijging van de mediane grondprijs tussen 2022 en 2023 hoger was dan normaal: zo'n 5.5%. Voor appartementen lag de stijging met 1,6% wel meer in lijn met het verwachte niveau. Een verklaring voor de hoge stijging voor grondgebonden woningen is dat gemeentes een correctie hebben gemaakt die de hoge inflatie bij bleef, of dat gemeentes met een verouderd beleid relatief vaker hebben gekozen om deze te herzien wat leidde tot relatief grote sprongen.

¹⁶ Woonoppervlakte in Nederland, CBS (2018)

¹⁷ Onderzoeksanalyse: wat gebeurt er met de woon- en perceeloppervlakte van woningen?, Regiocontainer (2019)

¹⁸ Brunssum € 20.000 per woning, Leudal € 25.500, Maastricht € 19.380, Nederweert € 23.000, Sittard-Geleen € 19.700 en Venlo € 25.791.



Figuur 14: Aandeel gemeenten dat grondprijs gewijzigd heeft 2020-2024, Benchmark 2024¹⁹

Adviesprijzen

Deskundigen adviseren een vaste grondprijs van **€ 23.500 per grondgebonden woning**. Door een vaste uitgifteprijs te hanteren ontstaat er extra duidelijkheid voor de woningcorporatie bij planvorming voor woningbouwlocaties. Ten opzichte van het huidige beleid (2024) blijft het prijsniveau relatief vergelijkbaar²⁰, maar wordt dus wel de prijsmethodiek gewijzigd. De hoge prijzen van de gemeentes in de regio Eindhoven geven op dit vlak een vertekenend beeld ten opzichte van de meer gangbare prijzen op provincie en landelijk niveau. Dit nieuwe prijsniveau sluit beter aan bij de nationale Benchmark en het merendeel van de gemeentes in de omgeving (m.u.v. samenwerking Eindhoven).

Deskundigen adviseren daarnaast om voor deze grondprijs niet langer een uitsplitsing te maken tussen de kernen Boekel en Venhorst. De grondprijs voor sociale woningbouw is een beleidsmatige prijs en heeft geen een-op-een relatie met (residuele) berekeningen of marktprijzen, waar dit voor vrije sector woningbouw wel het geval is. Een uitsplitsing tussen de twee kernen is naar mening van deskundigen dan ook niet te verantwoorden.

Voor wat betreft stapelbouw van sociale woningen wordt geadviseerd om ook een vaste grondprijs vast te stellen. Ondanks dat het aantal transacties van dit type naar verwachting beperkt zal zijn kan het corporaties toch een handvat bieden bij het verkennen van woonvormen zoals beneden-bovenwoningen en kleinschalige wooncomplexen. Deskundigen adviseren een vaste prijs per wooneenheid te hanteren die aansluit bij de gemeentes in de regio die hiervoor wel een vaste prijs per appartement hanteren: : Gemert-Bakel (€ 22.500), Meijerijstad (€ 20.633), Venray (€ 25.000), Oisterwijk (€ 20.000), Nederweert (€ 20.500) en Weert (€ 21.727). Dit biedt duidelijkheid voor corporaties voor het aangaan van ontwikkelingen. Kijkend naar de prijzen in de omgeving en op nationaal niveau adviseren deskundigen om een prijs te hanteren van **€ 22.500 per gestapelde wooneenheid**.

De vastgestelde grondprijzen voor sociale woningbouw zijn als volgt:

Type	Grondprijs 2025 (excl. btw)
Sociale woningbouw eengezins	€ 23.500 per woning
Sociale woningbouw meergezins	€ 22.500 per woning

¹⁹ Opgemerkt wordt dat in 2021 de huren waren bevroren als gevolg van de coronapandemie.

²⁰ Bij toepassing van meterprijs op kavelgrootte van gemiddeld ca. 100-120 m².

Vergelijking huidig beleid gemeente Boekel

In het beleid voor het jaar 2024 hanteert de gemeente Boekel een grondprijs van € 210 per m² voor sociale huurwoningen binnen de kern Boekel en € 190 per m² voor Venhorst. Zoals hiervoor ook aangegeven wordt geadviseerd om niet langer een uitsplitsing te maken tussen deze twee kernen omdat dit een beleidsprijs betreft die geen een-op-een relatie heeft met marktconforme grondprijzen zoals bij vrije sector woningbouw. De prijsmethodiek is ook gewijzigd, van een prijs per m² naar een vaste prijs per woning. Dit biedt coöperaties extra duidelijkheid in hun planvorming en sluit beter aan bij de landelijk gangbare methodiek en die van verschillende gemeentes in de regio. De prijs is qua hoogte ook redelijk tot goed vergelijkbaar met het prijsniveau uit het beleid voor 2024 bij toepassing op een gemiddelde kavel.

5. GRONDPRIJSADVIES WONEN

5.1. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van woningbouwkavels. Er is nader gekeken naar toepassing van het grondprijisadvies op de kernen Boekel en Venhorst en de verschillende woningsoorten. Het grondprijisadvies is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 3 en de verschillende analyses uit hoofdstuk 4. De grondwaarde voor woningen is 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 uitgifteprijzen 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. GRONDPRIJSADVIES WONEN

Recapitulerend worden hieronder de uitkomsten van het marktonderzoek en de berekening weergegeven. Deze prijzen worden later uitgesplitst tussen de kernen Boekel en Venhorst. De opgevraagde categorie starterswoning wordt apart behandeld in §5.3.

5.2.1. UITGIFTEPRIJS KAVELS T.B.V. VRIJSTAANDE WONINGEN

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 400,00

Voor kavels groter dan 500 m² geldt het in §3.2 omschreven degressieve stelsel waarbij de grondprijs afneemt naarmate de kavel groter wordt.

5.2.2. UITGIFTEPRIJS SERIEMATIGE WONINGBOUW

Onderstaande grondprijzen betreffen de uitgiftenprijzen op basis van de opgestelde residuele berekening. In §5.4 wordt tevens gekeken naar eventuele uitsplitsing tussen de kernen Boekel en Venhorst.

Type	Prijs per m ² excl. btw
Grondwaarde tussenwoning	€ 430,00
Grondwaarde hoekwoning	€ 410,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00

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 6 een toelichting gegeven op de gevoeligheid van deze rekenmethode inclusief een rekenvoorbeeld en alternatieven.

5.3. STARTERSWONINGEN

Op verzoek van opdrachtgever is er naast vrije sectorwoningen in het algemeen ook specifiek gekeken naar grondgebonden koopwoningen die worden aangemerkt als starterswoningen. In het beleid van Boekel is aangegeven dat deze woningen een maximale prijs mogen hebben van € 275.000 (v.o.n.).

Het realiseren van betaalbare woningen is een zeer actueel thema, maar ook een waar makkelijk misstappen te maken zijn. Er moet bewust worden omgegaan met grondprijzen en incentives zodat budget en beleid kan werken om woondoelen te realiseren zonder dat er kortingen worden wegegeven zonder (duurzaam) resultaat. Voor dergelijke categorieën waarin woningen worden gerealiseerd met een gemaximeerde koopprijs stellen deskundigen zodoende dat de grondprijs hetzelfde dient te zijn als die van de bijbehorende vrije sector categorie. Anders wordt er immers geen marktconform product gerealiseerd. Korting op de grondprijs om een woningtype onder een bepaalde prijs te krijgen resulteert erin dat het betreffende verschil de ontwikkelaar of eerste koper een voordeel oplevert ten koste van de gemeente²¹. Alternatieve wijzen van grondverkoop zoals Duokoop, Koopgarant en erfpachtconstructies vereisen specifieke aandacht op dit vlak. Deze kunnen leiden tot kunstmatig laag gehouden prijzen waarbij de bouwer/ontwikkelaar uiteindelijk profiteert van het ontstane verschil. Er wordt geadviseerd om dergelijke wijzen van verkoop uit te sluiten of contractueel duidelijk vast te leggen. Zo weerspiegelen prijzen ook daadwerkelijk het achterliggende woonproduct dat gerealiseerd wordt.

Het realiseren van een kwalitatief woonproduct onder de gestelde prijs is daarom de sleutel tot de realisatie van goedkope koopwoningen. Dit is voornamelijk een kwestie van het vinden, ontwikkelen en optimaliseren van het juiste woonproduct. Ten opzichte van 'reguliere' woningen kunnen er voor de realisatie van goedkope koopwoningen verschillende wijzigingen worden aangebracht om het woonproduct onder de gestelde maximale prijsgrens te krijgen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan: kleiner woonoppervlak, soberder afwerkingsniveau, toepassing bouwconceptwoningen of kleiner perceel. Deze wijzigingen hebben logischerwijs een groot effect op de opbouw en uitstraling van een ontwikkeling. Het is daarbij aan de ontwikkelaar om een kwalitatief product te bedenken en aan de gemeente om aan te geven welke producten passen binnen de beleidskaders voor een goede leefomgeving.

²¹ Voordeel ten bate van de ontwikkelaar of de eerste koper, afhankelijk van de wijze van aftopping.

5.3.1. INDICATIEVE DOORREKENING STARTERSWONINGEN

Voor starterswoningen is verzocht om een doorrekening te maken van woonproducten die binnen deze categorie vallen. Zoals eerder genoemd zijn dit woningen die per 2025 een maximale verkoopprijs hebben van € 275.000 v.o.n. Binnen deze grens is een gestandaardiseerde rijwoning opgesteld op basis van realistische marktconforme producteigenschappen, welke leiden tot een marktconforme grondprijs. Onderstaand is het aanvullende referentieonderzoek weergegeven.

Project	Plaats	Aantal	Gem. transactieprijs v.o.n.	Gem. transactieprijs v.o.n. per m ² (index)	Woonopp. in m ²	Perceel in m ²
Rijwoningen starter						
De Oersprong	Boekel	6	€ 246.292	€ 4.518	60	115
Burgtse Buurt	Boekel	10	€ 235.000	€ 3.262	75	97
De Burgt Fase 1B/D	Boekel	17	€ 303.794	€ 3.551	90	93
Gemiddeld		33 (tot.)	€ 272.500	€ 3.640 per m²	80 m²	101 m²

Uit de referenties valt te zien dat woningen rond dit prijspunt alle tussen- of eindwoningen betreffen, hoekwoningen zullen door de grotere kaveloppervlakte al snel in een hogere categorie vallen. Ook is bij De Oersprong te zien dat bij zeer kleine metrages de prijs per m² snel oploopt. Een belangrijke kanttekening is dat de hier weergegeven prijzen geen inzicht geven in mogelijke prijsaftopping, zelfbewoningsplicht, doorverkoopbedingen of andere afspraken t.b.v. betaalbaarheid. Hierdoor is het mogelijk dat de daadwerkelijke verkoopwaarde in werkelijkheid hoger ligt. Dergelijke aftoppingen leiden al snel tot een meterprijs die bij benadering in werkelijkheid wel € 100 tot € 200 per m² hoger hoort te liggen²². Zonder inzicht in de project specifieke afspraken zijn deze verschillen niet voor de deskundigen inzichtelijk. Dit betreft bijvoorbeeld de mate van aftopping die plaatsvindt, welke leidt tot een verschil tussen de verkoopwaarde en de daadwerkelijk marktwaarde. Ook eventuele zelfbewoningsplicht, notarieel opgenomen anti-speculatiebedingen en soortgelijke hebben invloed.

In de onderstaande figuur is een verkorte versie van de residuele berekening weergegeven met het opgestelde woningtype dat in lijn ligt met de door Boekel gestelde prijsgrens van starterswoningen. De grondprijs betreft een indicatieve grondprijs voor woningen van dit type. Op het moment dat de uitgangspunten van de ontwikkeling bekend zijn kan hiervoor een project specifieke residuele berekening worden opgesteld. De volledige uitgeklaapte berekening is bijgevoegd als bijlage 8.

²² Ten voorbeeld: een betaalbare woning van 75 m² gbo die een werkelijke marktwaarde heeft die € 10.000 hoger ligt dan de afgetopte verkoopprijs zorgt voor een toename in de meterprijs van € 167 per m².

Residuele grondwaarde	Type woning Starterswoning	Totaal (afgerond)
Programma		
Huur- of koopwoning	Koop	
Type	Rijwoning	
m ² gbo	75	75
voornfactor	0,72	
m ² bvo	104	104
m ² kavel	110	110
Marktwaarde		
VON-prijs (incl. btw)	€ 275.000,00	€ 275.000
per m ² gbo	€ 3.666,67	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 227.272,73	€ 227.273
Stichtingskosten		
Bouwkosten	€ 145.833,33	€ 145.833
per m ² bvo	€ 1.400,00	
Bijkomende kosten	13% € 18.958,33	€ 18.958
Algemene kosten	4% € 9.090,91	€ 9.091
Winst & Risico	6% € 13.636,36	€ 13.636
Financieringskosten		
Bouwtijd (maanden)	12	
Bouwrente	6%	
Voorverkoop (percentage)	90%	
Bijkomende kosten, totaal	€ 42.367	€ 42.367
per m ² bvo	€ 407	
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 188.200,18	€ 188.200
per m ² bvo	€ 1.806,72	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	
Per woning		
Grondwaarde (excl. btw)	€ 39.072,55	
quote	17%	
per m ² kavel	€ 355,20	
per m ² kavel (afgerond)	€ 355,00	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 39.072,55	€ 39.073

Uit de berekening blijkt een indicatieve grondprijs van € 355,00 per m² voor starterswoningen in Boekel en € 320,00 per m² voor Venhorst (zie §5.4). In vergelijking met de regulier doorgerekende woningen zijn de woning en kavelgrootte significant kleiner. Een kavel van ca. 110 m² wordt op basis van het referentieonderzoek een gepaste grootte geacht voor het creëren van courante en kwalitatieve woningen terwijl tegelijkertijd een balans wordt behaald die leidt tot een marktconform prijsniveau.

Het toepassen van kleinere kavels kan aanzienlijke invloed hebben op de grondprijs. In hoofdstuk 6 is een voorbeeld opgesteld dat verder inzicht geeft in de verhouding tussen grondprijzen en kavelgroottes.

5.4. UITSPLITSING GRONDPRIJS PER KERN

Voor dit grondprijadvies is gekeken naar de verschillen tussen de kernen binnen de gemeente Boekel: namelijk Boekel en Venhorst. Normaliter wordt hiervoor een referentieonderzoek uitgevoerd om eventuele verschillen in verkoopprijs tussen de kernen in beeld te brengen. Door een gebrek aan referenties is deze methode echter niet mogelijk. Deskundigen hanteren daarom een alternatieve methode die vaker wordt toegepast, namelijk een beoordeling op basis van voorzieningen. De kern Boekel wordt daarvoor als uitgangspunt genomen voor de vergelijking. Deskundigen hebben de kernen binnen de gemeente onderzocht en Boekel beschikt over het hoogste voorzieningenniveau. De eerder bepaalde grondprijs wordt dus gesteld als 100% en gelijkgesteld aan de kern Boekel. Op basis van de voorzieningen van Venhorst is vergeleken hoe deze zich verhoudt met Boekel.

Venhorst

De kern Venhorst is gelegen op ca. 5 km ten oosten van Boekel en telt ca. 1.800 inwoners. Venhorst beschikt over alle voorzieningen voor de dagelijkse behoeften. Zo is er een supermarkt in de kern aanwezig voor de boodschappen en zijn er enkele winkels en diensten aanwezig zoals bakkerij, kapsalon en dergelijke. Er is tevens een sportvereniging en tankstation. In het dorps hart zijn daarnaast enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig zoals een buurtcentrum, school en kerk. Dit aanbod is wel beperkter dan in Boekel aanwezig is. In Boekel zijn meerdere supermarkten en scholen aanwezig, alsook een meer uitgebreid aanbod aan eetgelegenheden, cafés en winkels. Venhorst heeft een directe verbinding met Boekel via de Statenweg, hierdoor is de reistijd tussen de twee kernen klein en is dit ook in ca. 15 minuten te fietsen. Dit zorgt ervoor dat inwoners van Venhorst relatief makkelijk over de extra voorzieningen van Boekel kunnen beschikken en dat de bereikbaarheid van de kernen redelijk vergelijkbaar is. Dit in acht nemend achten deskundigen een beperkte correctie van 10% van toepassing.

Op basis van voornoemde worden de volgende correctie per kern geadviseerd.

Kern	Correctie
Boekel	100%
Venhorst	90% (10% afslag)

Toepassing van deze correctie leidt tot de volgende uitsplitsing van de grondprijzen voor woningbouw.

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw	
	Kern	
Type	Boekel (100%)	Venhorst (90%)
Grondwaarde kavel t.b.v. vrijstaande woning	€ 400,00	€ 360,00
Grondwaarde tussenwoning	€ 430,00	€ 385,00
Grondwaarde hoekwoning	€ 410,00	€ 370,00
Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00	€ 350,00
Grondwaarde starterswoning (indicatief)	€ 355,00	€ 320,00

5.5. SOCIALE WONINGBOUW

Met inachtneming van het voornoemde adviseren deskundigen de volgende uitgifteprijsen. De grondprijzen liggen in lijn met de bandbreedtes voor sociale woningen zoals gesteld voor de omliggende gemeentes en nationale gemiddeldes op basis van de benchmark gemeentelijke grondprijzen.

Type	Grondprijs 2025 (excl. btw)
Sociale woningbouw eengezins	€ 23.500,00 per woning
Sociale woningbouw meergezins	€ 22.500,00 per woning

5.6. GESTAPELDE WONINGBOUW

Voor deze categorie geldt dat de grondwaarde sterk afhankelijk is van het bouwvolume, afwerkingsniveau, maar ook de vorm van bouwen. Een galerijflat zal bijvoorbeeld andere parameters hebben dan een woontoren. Een andere factor is de grote impact van voorzieningen, bijvoorbeeld de aanwezigheid van bergingen of parkeervoorzieningen hebben een effect op de residuele berekening waardoor de grondwaarde anders uitkomt.

Gezien de vele variabelen bij deze ontwikkelingen wordt nadrukkelijk geadviseerd om de grondwaarde bij meergezinswoningen **situationeel middels een taxatie** te laten bepalen.

6. GEVOELIGHEID RESIDUELE BEREKENING

Bij het beoordelen van de uitkomsten van de residuele waarderingmethodiek 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 maanden²³. 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 standaardisatie²⁴ 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.

²³ Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index, voorlopige cijfers (20-7-2023)

²⁴ 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 marktontwikkelingen. 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 grondprijzadvies 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 herstelt (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 aanvliegroutes 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 perceelsgrootte 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.

6.1. 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.

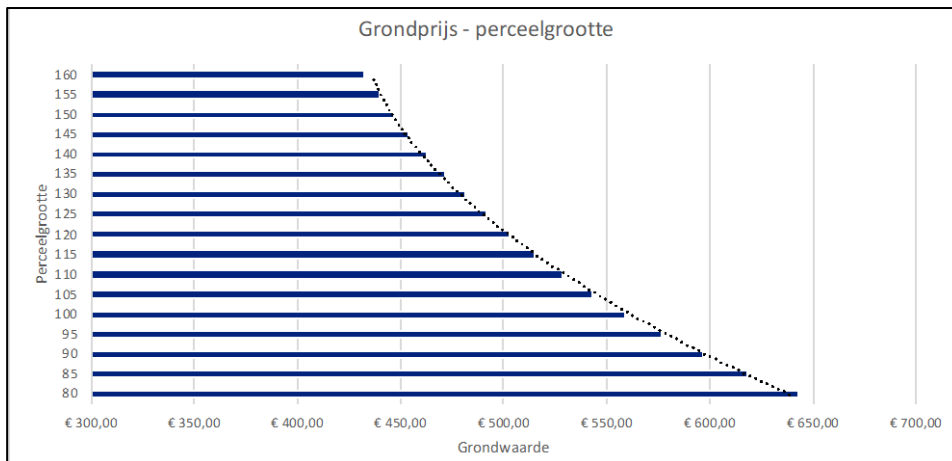
Type 1 tot en met 3 betreffen varianten van eenzelfde type rijwoning met respectievelijk een kleine kavel (80 m²), middelgrote kavel (120 m²) en een grote kavel (160 m²). De prijs zal door de verschillen in perceelgrootte veranderen. De v.o.n.-prijs voor de ruime variant stijgt met € 18.000 terwijl de 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 WRAK 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
Marktwaaarde				
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
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 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 15: rekenvoorbeeld gevoeligheid residuele berekening (theoretische cijfers)

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 perceelsgrootte 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 16: verhouding grondwaarde per m² ten opzichte van perceelgrootte

6.2. AANDACHTSGEBIED: KLEINE WONINGTYPES

In de afgelopen jaren worden er steeds vaker kleine woningtypes gerealiseerd in woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld in de vorm eenlaags rijwoningen of rug-aan-rugwoningen. Dit soort woningen kunnen worden aangeboden in betaalbare prijsklassen en dragen zo bij aan de realisatiedoelen voor betaalbare woningbouw. Verschillende bouwers/ontwikkelaars hebben gestandaardiseerde producten ontwikkeld waardoor zij dit soort woningen ook efficiënt kunnen bouwen. Een groot aandachtspunt voor dit soort woningtypes is dat de hiervoor behandelde effecten op de grondprijs bij dit soort woontypes extreme vormen kunnen aannemen. Wanneer kleine kavels en woningen worden gerealiseerd zonder inachtnaam van de effecten op de grondprijs kan dit leiden tot grote verschillen tussen de uitgifteprijs en de daadwerkelijke grondwaarde. De normale grondprijs kan daardoor in sommige situaties niet langer representatief zijn.

Bij zeer kleine kavels en woningen kan de grondwaarde voor dit soort woningen hoog oplopen. In vergelijking met 'reguliere' rijwoningen kan de verkoopprijs voor een klein type woning (50-75 m² gbo) tientallen procenten hoger uitkomen. Vergelijking op meterprijzen loopt snel krom door de kleine oppervlaktes. Kopers kijken dan ook eerder naar de absolute prijs en doen op basis daarvan een transactie. Omdat er een hogere betaalbaarheid geldt voor de kernbenodigdheden van een woning (verder gestuwd door de huidige woningschaarste) leidt dit tot meterprijzen die in extreme gevallen bijna dubbel zo hoog liggen als een reguliere rijwoning in dezelfde regio.

Door het kleinere bouwoppervlak nemen de bouwkosten per m² weliswaar eveneens toe, maar dit is verhouding aanzienlijk minder dan de toename van de opbrengsten. Dit leidt samen tot een residuele grondwaarde die aanzienlijk hoger ligt dan bij reguliere woningbouw²⁵.

Concluderend wordt een tweeledig advies gegeven:

1. Leg binnen een gebied duidelijk vast hoeveel woningen gerealiseerd worden. Bij aanpassing van kavelgroottes of het aantal woningen wordt geadviseerd om de effecten van deze wijziging op de grondprijs te beoordelen.
2. Beoordeel bij de ontwikkeling van kleine woningtypes in welke mate deze afwijken van de normatieve woningen. Bij significant kleinere kavels of woningen wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen om te voorkomen dat de uitgifteprijs niet langer overeenkomt met de daadwerkelijke grondwaarde.

²⁵ Verplaatsen van de parkeergelegenheid naar centrale publieke parkeerterreinen versterkt dit effect verder. Het percentage uitgeefbare grond binnen een plan neemt verder af terwijl dit de verkoopprijs van de woning slechts beperkt beïnvloed.

7. MARKTANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

7.1. ALGEMEEN

Om inzicht te krijgen in de marktontwikkeling is gekeken naar de marktontwikkeling op verschillende niveaus. De landelijke marktanalyse geeft een beeld van verschillende ontwikkelingen en trends, alsmede van de huidige staat van de bedrijfsmarkt. Hieruit worden actuele kansen en bedreigingen opgemaakt. Het onderzoek vindt plaats op basis van verschillende publicaties van onder andere NVM, Stec Groep en Dynamis.

7.2. LANDELIJKE MARKTANALYSE

ALGEMEEN

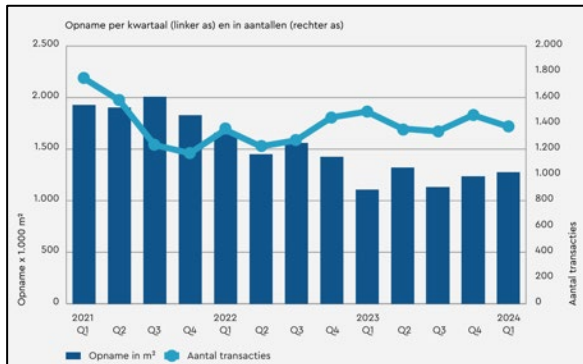
De bedrijfsmarkt staat al meerdere jaren onder druk. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimte, en tegelijkertijd is er slechts zeer beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Zelfs een lichte afname in marktsentiment van het bedrijfsleven had geen (merkbare) effecten op de huidige krapte. De bedrijfssector blijft daarnaast last houden van maatschappelijke problemen die op de sector drukken, bijvoorbeeld de stikstofproblematiek, netcongestie en nationale schaarste aan grond.

Het investeringsklimaat is momenteel verre van ideaal. Hoge kosten en een (relatief) hoog renteniveau zorgen ervoor dat bedrijven moeilijker winstgevend blijven. Ook geopolitieke kwesties zoals de oorlog in Oekraïne, einde van de coronasteun²⁶ en opgelopen personeelskosten hebben gedurende 2023 hun effect gehad op de rendabelheid van ondernemingen. De bouwkosten zijn na een aantal extreme jaren weer gestabiliseerd, maar vooral de arbeidskosten wegen nog zwaar. In de eerste vijf maanden lag het aantal faillissementen dan ook 40% hoger in vergelijking met 2023. De vooruitzichten zijn inmiddels weer iets positiever, maar zullen vooral nauw samenhangen met algemene verbetering van de economie gedurende het jaar. Deze moeilijkere economische omstandigheden hebben overigens weinig effect gehad op de markt voor bedrijfspanden en gronden. Het aanbod nam weliswaar toe van 3,2% naar 3,6% van de totale voorraad, maar dit is nog steeds historisch laag te noemen (zie ook de hierna volgende figuren), zeker doordat er nauwelijks nieuwbouwkavels en uitbreidingsmogelijkheden beschikbaar zijn.

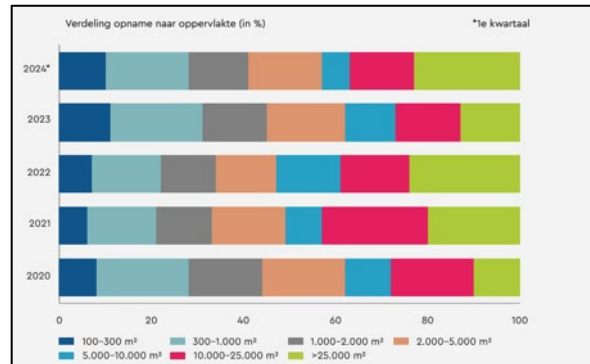
AANBOD, OPNAME EN PRIJSNIVEAU

De opname van bedrijfsruimte liep in 2023 met 21% terug, een daling die vergelijkbaar was met een jaar eerder. Het aantal transacties lag juist iets hoger met een stijging van ca. 7%. In 2023 nam de opname van grote objecten aanzienlijk af, vooral bij bedrijfsruimtes van >25.000 m². In het eerste kwartaal van 2024 nam echter juist precies deze klasse opnieuw toe, het zal gedurende het jaar duidelijk worden of dit een structurele ontwikkeling betreft.

²⁶ Alsmede start van terugbetaling uitgestelde belastingbetalingen

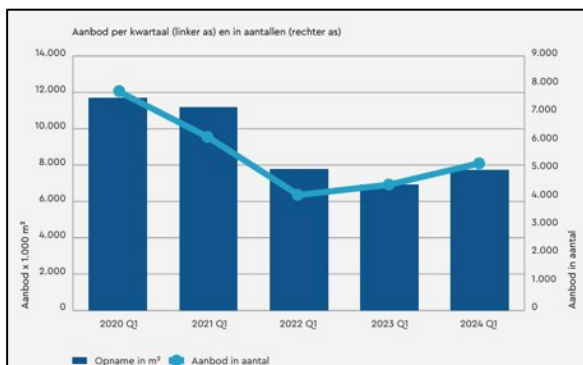


Figuur 17: opname en aantal transacties bedrijfsruimte per kwartaal (2021 - 2024), NVM

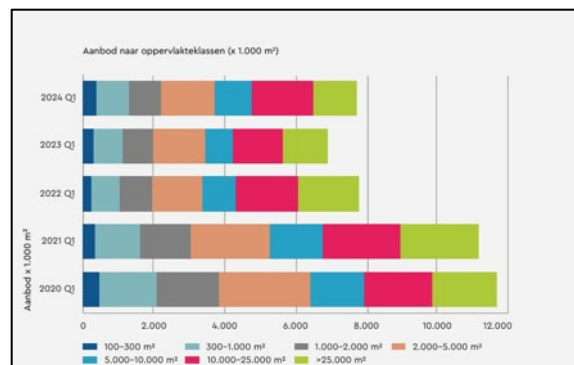


Figuur 18: oppervlakteklasse opname (2020 - 2024), NVM

De toename in het aanbod wordt voornamelijk toegeschreven aan sectoren zoals industrie, handel en bouw, die het in 2023 economisch moeilijk hadden. Deze bedrijven moesten hierdoor uitbreiding uitstellen of gingen in sommige gevallen failliet, waardoor het aanbod ietsje ruimer werd. Deze (beperkte) toename van het aanbod was dan ook totaal niet terug te zien in de ontwikkeling van het prijsniveau. De mediane koop prijs nam met meer dan 12% toe tot een mediane prijs van € 1.351 per m² in het eerste kwartaal van 2024. In 2022 bedroeg dit nog € 1.093/m² en in 2023 € 1.204/m². Prijzen worden steeds meer gedictieerd door de uitbreiding van de activiteiten die een aankoop mogelijk maakt. Vooral kleine en middelkleine ondernemers die sterke groei doormaken bieden soms ruim boven de vraagprijs omdat de bedrijfsmatige baten zwaarder wegen dan de hoge aanschafprijs.



Figuur 19: opname en aantal aangeboden bedrijfsobjecten per kwartaal (2021 - 2024), NVM



Figuur 20: oppervlakteklasse aanbod (2020 - 2024), NVM

In tegenstelling tot de kooprijzen lijken de huurprijzen hun top bereikt te hebben en te stagneren. In het eerste kwartaal van 2024 bedroeg de mediane huurprijs € 83 per m², dit was slechts marginaal hoger dan de prijs van 2023 die uitkwam op € 82 per m². Mogelijk is de huurdraagkracht of betaalbaarheid niet voldoende om hogere prijzen te realiseren.

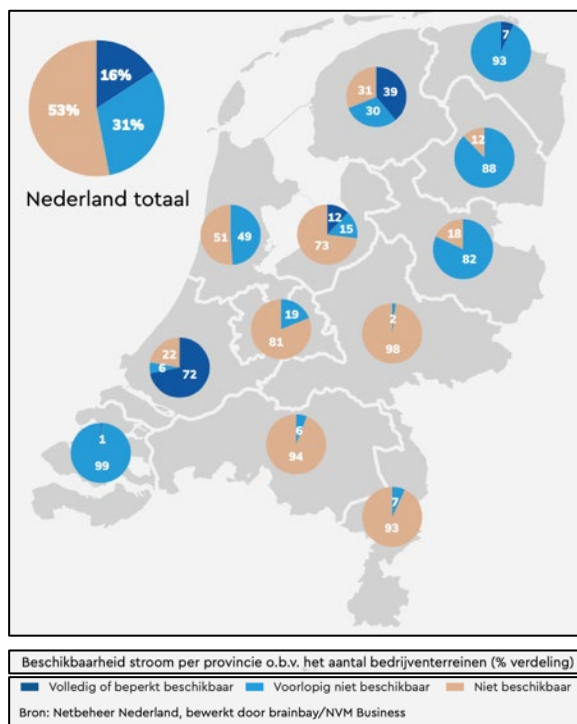
STROOMNET EN STROOMGEBIED

Voor bedrijven is netcongestie in afgelopen jaren een groot probleem geworden. Het stroomnet is vol, waardoor nieuwe bedrijven lang moeten wachten op een aansluiting, of zelfs helemaal niet aangesloten kunnen worden. Per februari 2024 was er een wachtlijst van 9.000 aanvragen bij netbeheerders. Deze netcongestie is ontstaan door een combinatie van het toenemen van stroomgebruik en een verandering in het gebruik van het stroomnet. Zo heeft de extra energieopwekking geleid tot een drastische toename van de hoeveelheid teruggeleverde stroom. Voor teruglevering op deze schaal is het stroomnet op veel plekken simpelweg onvoldoende toereikend. Wanneer het stroomnet vol of bijna vol is kan dit ontwikkelingen remmen. De beperkte capaciteit zorgt ervoor dat beoogde bedrijventerrein concurreren met andere soorten gebruik om aansluitingen, bijvoorbeeld met woningbouw. Dit kan leiden tot het bevrozen van projecten die anderszids gewoon doorgang zouden kunnen vinden. Netbeheerders werken reeds aan het oplossen van de congestie, maar dit is een langer proces. De structurele oplossing is het toevoegen van meer netcapaciteit, maar er zijn ook manieren om de huidige capaciteit beter te benutten. Verlaging van de vraag en voorzien van eigen opwekking zijn hierin de meest voor de hand liggende maatregelen, maar dit kan bijvoorbeeld ook door slimme regulering van energieopslag waardoor pieken beter opgevangen kunnen worden.

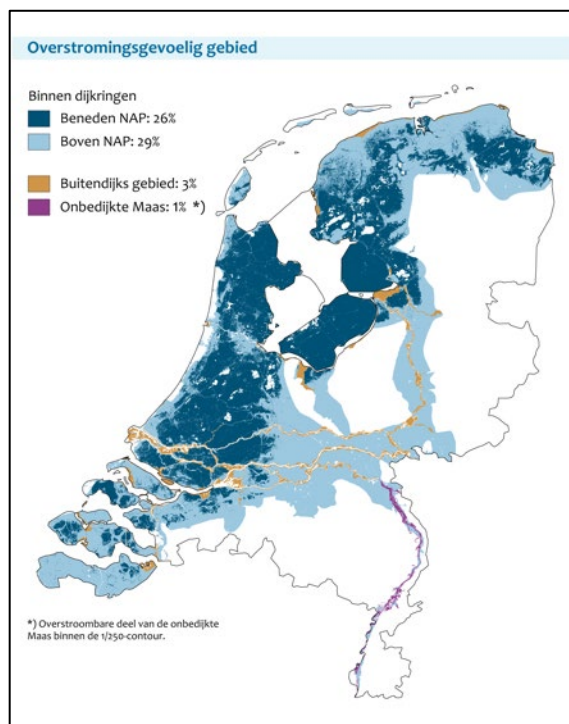
De verduurzamingsopgave van bedrijfsruimtes heeft een directe relatie met de netcongestie. Het kan zowel fungeren als extra opgave door de toevoeging van nog meer opwekking en teruglevering, maar ook als oplossing door oplossingen zoals energyhubs. Dergelijke hubs maken het mogelijk om opwekking en gebruik van energie binnen een lokaal grid af te stemmen. Dergelijke oplossingen vergen wel een gemeenschappelijke strategie, en een meer actieve rol van de gebruikers.

In meer algemene zin valt te zien dat verduurzaming van bedrijfsruimtes nog redelijk achterblijft. Voornamelijk grote beleggers en gebruikers beschikken over een duurzaamheidsstrategie en nemen een actief stappen om hun vastgoed te verduurzamen. Onder kleinere bedrijven wordt hier minder op geacteerd. Doordat de markt zeer krap is worden daarnaast ook geregeld verouderde panden opgenomen. Hierbij wordt vaak wel verbeteringen uitgevoerd, maar rigoureuze grootschalige investeringen op duurzaamheidsvlak zijn voor dit soort verwervingen schaars. Bedrijfsruimtes kennen nog geen energielabelplicht, maar de verwachting neemt verder toe dat deze in de toekomst wel geïntroduceerd zal worden. Vanaf mei 2024 is de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV) ingegaan, deze nieuwe Europese normen worden de volgende 2 jaar aangepast naar Nederlandse regelgeving en zullen de fundering worden voor de nieuwe vanaf 2030 geldende nieuwbouwnorm "zero-emission building" (ZEB²⁷). Richting 2050 moeten bestaande gebouwen ook emissievrij zijn. In 2030 moet 16 procent van de minst energiezuinige gebouwen gerenoveerd zijn en in 2033 26%. Dergelijke doelen maken de invoer van een labelverplichting of andere soort duurzaamheidsvereiste vrijwel onvermijdelijk. Vooral grootbanken stimuleren verduurzaming door extra beoordeling op duurzaamheidsaspecten en de ingevoerde nieuwe duurzaamheidsparagraaf voor taxaties (DUPA 2.0). Duurzaamheidscertificaten zoals BREEAM, GPR en LEED wegen daarbij steeds zwaarder mee voor zowel financiers als gebruikers met duurzaamheidsambities.

²⁷ Dit ter vervanging van de huidige BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen)



Figuur 21: beschikbaarheid stroomnet, Netbeheer Nederland/NVM



Figuur 22: overstromingsgevoelig gebied Nederland, IPCC

Naast de duurzaamheid van een object ziet deze DUPA 2.0 ook op het beter in beeld brengen van de klimaatrisico's voor vastgoed. Overstromingsrisico en hittestress zijn de meest genoemde risico's, maar ook aardbevingsrisico, bodemverzakking en extreme wind kunnen risicoverhogend zijn in sommige gebieden. Naarmate de effecten van klimaatverandering meer voelbaar worden zullen deze risico's ook steeds meer een integraal onderdeel gaan worden van risicobeoordelingen door financiers en verzekeraars.

OUD IS NIEUW

De beschikbaarheid van nieuwe bouw kavels is al langere tijd zeer laag, en er is geen zicht op substantiële structurele verbetering op dit vlak. Dit betekent dat veel ondernemingen vast zullen zitten aan hun huidige huisvesting, of zullen opteren voor een bestaand bedrijfspand. Door de ruimte schaarste komen potentiële nieuwe bedrijfslocaties ook steeds vaker in het vaarwater van woningbouwprojecten. Doordat de woningbouw eveneens gebukt gaat onder grote tekorten is dit een concurrentiestrijd die bedrijventerreinen niet altijd winnen, met als gevolg dat de groei van veel ondernemers geremd wordt door gebrek aan ruimte. De subsector logistiek neemt hierin een specifieke rol in. Door het grote ruimtegebruik van dit segment hebben sommige gemeentes de rem gezet op dit soort ontwikkelingen, mede om de beschikbare ruimte beter in te kunnen zetten voor kavel ten behoeve van midden en klein formaat bedrijven. De logistieke sector realiseert sinds 2023 steeds meer objecten in het noorden en oosten van het land, bijvoorbeeld in regio's als Almelo, Lelystad en Zwolle.

De schaarste aan bedrijfsgrond creëert een zoektocht naar nieuwe ontwikkellocaties en alternatieve oplossingen. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'²⁸. Brownfields betreffen verouderde bedrijventerrein die door herontwikkeling kunnen worden omgevormd tot nieuwe kwalitatieve bedrijfslocaties. Brownfields als ontwikkellocatie voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incurant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgave van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls voor wat betreft infrastructuur, groenvoorziening, etc. Dit zorgt voor hogere projectkosten, maar door de aanhoudende grondprijnsstijging van bedrijfskavels neemt de levensvatbaarheid voor dit soort ontwikkelingen toe. Een voordeel van dit soort ontwikkelingen is dat er stedenbouwkundig een kwalitatieve verbetering gerealiseerd kan worden. Verouderde en verloederde gebieden kunnen een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het transformeren of slopen van oud of incurant vastgoed heeft daarna een positief effect op de bedrijfsvoorraad en vermindert structurele leegstand. Belangrijkste voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is dat de locatie voldoende sterk is dat de potentie opweegt tegen de hiervoor genoemde investeringen.



Figuur 23: herontwikkeling brownfield-locatie De Haven Waalwijk, Panattoni Nederland

²⁸ Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)

7.3. KANSEN EN BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT 2024/2025

Schaarste domineert de bedrijfsruimtemarkt, zowel voor bedrijfspanden als voor bouwkavels. Ondanks ongunstige omstandigheden op het vlak van kosten, rentestanden en een toename in het aantal faillissementen overstijgt de vraag nog steeds ruim het aanbod. Dit zorgt ervoor dat prijzen voor bedrijfspanden en bouwkavels onverminderd door blijven stijgen. Schaarste van grond zorgt dat grondverkoop meer verschuift naar gebieden waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Ook herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen zal steeds kansrijker worden naarmate de mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen blijven afnemen.

Externe factoren vermoeilijken de realisatie van nieuwe objecten en de uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden. Hierbij is de beschikbaarheid van aansluitingen op het stroomnet steeds vaker een limiterende factor; het merendeel van de provincies zit op of tegen de capaciteitsgrenzen van hun netwerk aan. Integrale oplossingen zoals energy hubs vergen meer inspanning, maar kunnen cruciaal zijn voor het doorzetten van bedrijfsontwikkelingen, en deze tevens duurzamer en toekomstbestendiger maken. Duurzaamheid wordt daarbij opnieuw belangrijker. Concrete duurzaamheidseisen voor bedrijfsruimtes komen steeds dichterbij en zullen dus een nog belangrijkere factor worden voor eigenaren, gebruikers, financiers en overheden. Met de introductie en implementatie van EPBD IV lijkt de invoer van een labelplicht voor utiliteitsgebouwen een kwestie van tijd geworden.

KANSEN BEDRIJFSMARKT

1. De vraag naar zowel bedrijfsgrond als bedrijfsruimte is al lange tijd hoog. Verspreid over verschillende oppervlakteklassen en specifieke gebouw/locatietypes zijn er veel potentiële kopers op de markt voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Locatie is hierbij de belangrijkste factor, naast de gebouwkwaliteit en in toenemende mate duurzaamheid.
2. De wensen en eisen van kopers en gebruikers hebben zich in de afgelopen jaren ontwikkeld. De vraag naar duurzame objecten blijft toenemen, vooral in verband met beoogde kostenbesparing op gebruikslasten. Grotere beleggers en gebruikers hanteren daarbij tevens strategische duurzaamheidsdoelen vanuit hun organisatie. Ook kleine bedrijfsunits in verzamelgebouwen zijn erg in trek bij het MKB.
3. Energy hubs bieden een potentiële oplossing voor de nijpende netcongestie. Door integraal verbruik en opwekking af te stemmen binnen een bedrijventerrein (of gebied) kan het stroomnet ontzien worden. Dit kan de realisatiekansen vergroten en bijdragen aan verduurzaming. Dit vereist wel een actieve rol van netbeheerders, overheden en (toekomstig) gebruikers.
4. Door de schaarste van nieuwe uitbreidingslocaties wordt er steeds vaker gekeken naar bestaande locaties. Door gebruik te maken van verwaarloosde of in onbruik geraakte gronden (brownfields) kunnen nieuwe kavels worden gerealiseerd op bestaande gronden. Een voordeel is dat herontwikkeling van brownfields zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de stad doordat onderbenutte gronden een nieuw doel krijgen.
5. Nederland beschikt over een van de sterkste Europese verbindingnetten wat betreft transport. Dwars door het land lopen verschillende logistieke assen op het gebied van infrastructuur voor weg, water en spoor. Realisatie van bedrijfskavels in deze corridors biedt unieke hoogwaardige vestigingslocaties.

Nieuwe en verbeterde verbindingen kunnen ervoor zorgen dat regio's die voorheen minder interessant waren voor bedrijvigheid een sterke economische impuls krijgen²⁹. In de logistieke sector is al een toename te zien in realisaties in gebieden die voorheen minder in trek waren, met aanhoudende schaarste zullen bedrijven steeds vaker naar dergelijke alternatieven bekijken als alternatief voor de traditionele hubs die nauwelijks uitgifte capaciteit hebben.

BEDREIGINGEN BEDRIJFSMARKT

1. Er is zeer weinig nieuwe grond beschikbaar voor bedrijfskavels. Een groot gedeelte van de gemeentes heeft nauwelijks bedrijfsgrond beschikbaar als aanbod, en ook de vooruitzichten op toekomstig aanbod zijn ontoereikend. Bedrijventerreinen concurreren steeds vaker met woningbouw en natuur om grondgebruik.
2. Netcongestie zorgt voor een directe limiet op nieuwe ontwikkelingen, of uitbreiding van bestaande activiteiten. Toegenomen gebruik en teruglevering kunnen niet goed verwerkt worden, vooral op piekmomenten. Structurele vergroting van de netcapaciteit vergt veel tijd, geld en coördinatie.
3. Door het gebrek aan aanbod staan koopprijzen van bedrijfskavels en bedrijfspanden onder druk. Sommige bedrijven moeten noodgedwongen afzien van verhuisbewegingen omdat er geen aanbod is, of zij uit de markt worden geprijsd. Voor wat betreft verhuurprijzen lijkt hierbij al een limiet te zijn bereikt wat betreft betaalbaarheid voor bedrijfsruimte.
4. Het investeringsklimaat is suboptimaal voor de bedrijfssector en leidt tot hogere bedrijfskosten. Personeelskosten, een hoger rentetarief, materiaalkosten en een hoger prijsniveau van bouwkosten drukken op de sector.
5. Er is sprake van een gedeelte incurant vastgoed dat structureel leeg staat. Dergelijke locaties zijn verouderd en gaan mettertijd verder achteruit wat leidt tot meer leegstand in de omgeving en soms zelfs tot overlast en criminaliteit. Vooral voor bedrijventerrein met een ongunstige ligging³⁰ is dit een probleem omdat de beperkte stijging in baten niet in verhouding staat tot de kosten voor herstructurering of vernieuwing.

²⁹ Ten voorbeeld: de aanleg van de zogenaamde 'Lelylijn', een nieuwe spoorlijn tussen Lelystad en Groningen, kan zorgen voor een betere bereikbaarheid per trein met de noordelijk regio's. Die regio wordt daardoor interessanter voor vestiging van bedrijvigheid en creëert uitbreidingsmogelijkheden die in de bestaande hubs schaars zijn.

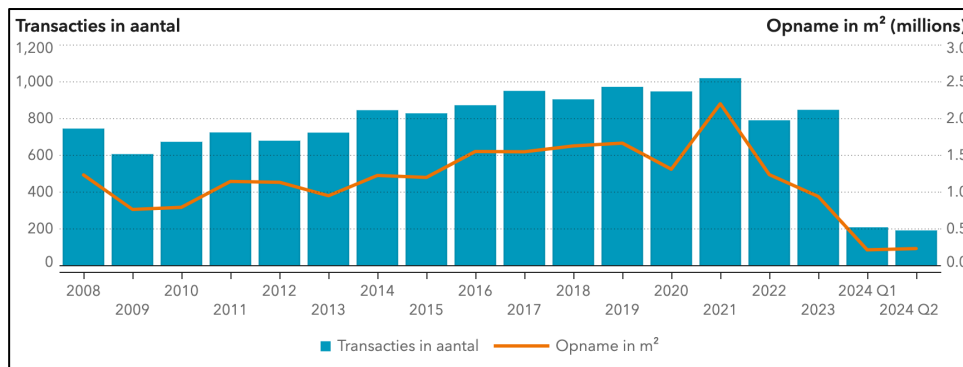
³⁰ Onder andere bedrijventerreinen die moeilijk bereikbaar zijn, specifiek in krimpregio's.

7.4. REGIONALE MARKTANALYSE

Noord-Brabant is samen met Zuid-Holland en Gelderland een van de grootste locaties voor de nieuwbouw van bedrijfsruimtes. Er zijn verschillende grote transportaders over zowel weg, water als spoor. Daarnaast is de regio economisch sterk met verschillende specifieke bedrijfsmatige invullingen per gebied, bijvoorbeeld Brainport Eindhoven met zijn kennisindustrie en verschillende grote logistieke hubs in West-Brabant, Waalwijk en Tilburg. Gebrek aan ruimte, netcapaciteit en oplopende prijzen zijn van grote invloed op de regio.

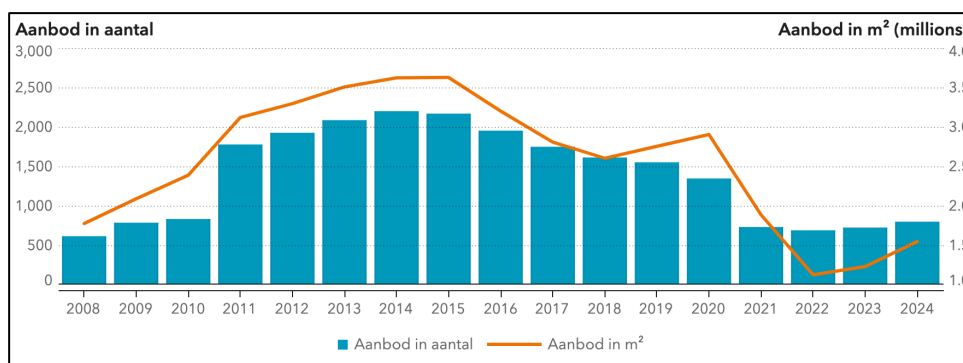
AANBOD EN OPNAME

De bedrijfsruimtemarkt in Noord-Brabant zag in de eerste helft van 2024 een scherpe afname en een zeer laag niveau van aanbod en opname³¹. De opname in 2023 kwam uit op ca. 950.000 m² (Nederland: ca. 6 miljoen m²) per kwartaal, ca. 24% lager dan een jaar eerder. De eerste twee kwartalen van 2024 indiceren voorlopig een vergelijkbaar laag opnameniveau. Als oorzaak is hiervoor de grote schaarste aan zowel bouwgrond als panden aan te wijzen. Op plekken als Tilburg, Roosendaal en Waalwijk zijn nauwelijks nieuwbouwlocaties beschikbaar. Hierdoor neemt de (al hoge) druk op bestaande panden toe met als gevolg een markt die "leeg" is en opereert op een laag niveau.



Figuur 24: opname bedrijfsruimte Noord-Brabant (2008 - Q2 2024), NVM

Het totale aanbod ligt al sinds 2021 op een laag niveau. Per Q2 2024 was er 1.550.000 m² bedrijfsruimte in aanbod, een lichte toename ten opzichte van de voorgaande kwartalen die schommelen rond 1,1 tot 1,2 miljoen. Het aanbod is na 2020 scherp teruggelopen en sindsdien nooit hersteld.



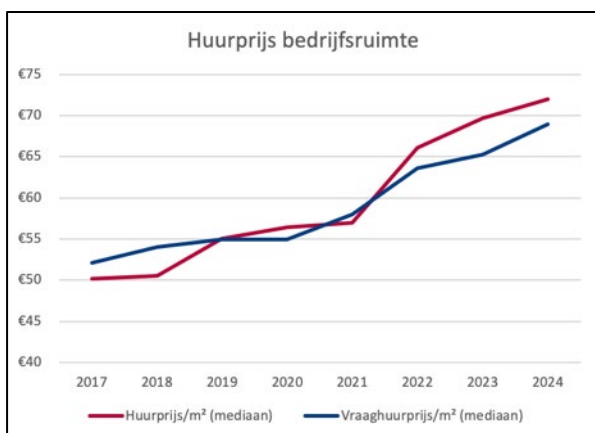
Figuur 25: aanbod bedrijfsruimte Noord-Brabant (2008 - Q2 2024), NVM

³¹ Waalwijk had hierin een uitzonderingspositie, aangezien het de enige gemeente was waar in de eerste helft van 2023 meer opname plaatsvond dan in dezelfde periode in 2022. Deze opname was echter nog steeds aanzienlijk lager dan over de periode 2018-2022.

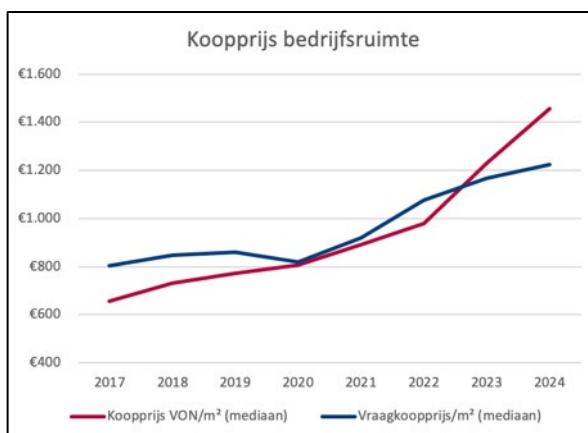
Wanneer er verder terug wordt gekeken is goed te zien dat dit aanbod niveau historisch laag is. Tussen 2011 en 2020 lag het aanbod op het dubbele van het huidige aanbod volume, waarbij schommelingen zich vooral afspeelden tussen een aanbod volume van tussen de 2,5 en 3,5 miljoen m².

PRIJSNIVEAU

In de landelijke analyse zagen we dat prijzen onder druk staan door het lage aanbod. Op regionaal niveau zien we deze trend opnieuw terugkomen, al moeten daarbij wel de nodige kanttekeningen worden geplaatst. Op onderstaande figuren is te zien dat de ontwikkeling van de mediane prijzen stijgingen laten zien voor zowel koop en huur. Een belangrijk verschil is wel dat de toename in het huurprijsniveau iets lijkt af te zwakken, terwijl het kooprijzniveau sinds 2022 juist verder versneld is. De kooprijstijging over de afgelopen 5 jaar bedraagt nagenoeg een verdubbeling, voor de huurprijstoename betreft dit over diezelfde periode een stijging van ca. 30%. Opvallend genoeg stijgen de vraagprijzen minder hard dan de daadwerkelijke transactieprijzen. Hierdoor is het verschil tussen de vraag- en transactieprijs afgenomen tot slechts 1 à 2%, waar dit eerder voor huur lang rond de 4-6% lag en voor zelfs tussen de 6 en 14%. In de praktijk betekent dit dat een gedeelte van de bedrijfsruimtes zelfs boven de vraagprijs verkocht zal worden. Bij deze ontwikkelingen moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er in 2022 sprake was van een zeer hoge inflatie van 11,6% en in 2023 van een nog steeds bovengemiddelde inflatie van 4,1%.



Figuur 26: Huurprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Noord-Brabant 2017-2024 (t/m Q2), NVM



Figuur 27: Koopprijs vraag-transactie bedrijfsruimte Noord-Brabant 2017-2024 (t/m Q2), NVM

Bij deze ontwikkelingen moet wel de kanttekening worden geplaatst dat er in 2022 sprake was van een zeer hoge inflatie van 11,6%. In 2023 is de inflatie flink afgezwakt tot 4,1%, maar dit is nog steeds hoger dan de ca. 2% waar de ECB naar streeft. Voor 2024 wordt een inflatiecijfer van 2,8% verwacht³². Aangezien veel bedrijfsopbrengsten en lonen hier (deels) mee zijn meegestegen geeft dit een iets opblazend effect van deze prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn de prijstoenames fors en ligt vooral de koopprijs op een zeer hoog niveau waardoor voor veel bedrijven uitbreiding of verhuizing onmogelijk wordt en de groei en bedrijfsvoering steeds vaker zal gaan hinderen.

³² De stand van onze economie, De Nederlandsche Bank (2024)

8. ANALYSE UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

8.1. ALGEMEEN

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijs van bouw kavels voor bedrijventerreinen. Om de grondprijs voor bedrijfskavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd om via de comparatieve methode de grondwaarde te bepalen. Er is in kaart gebracht welke bedrijfskavels zijn verkocht en wat het aanbod is binnen de omliggende gemeenten. Als periode voor het referentieonderzoek is januari 2022 tot en met augustus 2024 aangehouden.

8.2. REFERENTIEONDERZOEK

TRANSACTIES BEDRIJFSKAVELS

In de gemeente Boekel zijn, binnen de onderzoeksperiode, nauwelijks transacties van bedrijfskavels beschikbaar. Dit ligt in lijn met de schaarste die ook in de marktanalyse al werd aangestipt. Deskundigen hebben het onderzoeksgebied daarom vergroot naar omliggende gemeenten. Onderstaand zijn de gevonden referenties in de omgeving weergegeven. Transacties in de markt zijn nauwelijks beschikbaar.

Datum	Adres/locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ² incl. correctie	Perceel opp. (m ²)
01-09-2023	Loek Nelissenstraat 18	Oostrum	€ 349.450	€ 145	2.410
01-03-2022	Heibloemweg 4	Helmond	€ 1.159.000	€ 152	7.625
20-12-2023	Peelterbaan 1a 0 ong.	Weert	€ 2.568.600	€ 180	14.270
01-01-2022	De Poortmannen	Heeze	€ 825.000	€ 165	5.000
02-10-2023	Christiaan Huygensweg 2a 0 ong.	Drunen	€ 449.500	€ 319	1.410
30-07-2024	La Defense 3	Tilburg	€ 1.432.220	€ 190	7.538
28-06-2024	Bergstraat 127	Goirle	€ 685.750	€ 211	3.250
22-11-2023	Krombraak 16	Oosterhout	€ 950.000	€ 339	2.805
Gemiddeld				€ 213 per m²	5.539 m²

Zoals verwacht is het aangetroffen transacties zeer laag. Zodoende is de zoekcirkel vergroot om voldoende beeld te kunnen krijgen van het prijsniveau. Aan de transactiepreisen is te zien dat er zeer hoge prijzen worden betaald voor goede bouw kavels. Ook kijkend naar andere regio's zijn dergelijke hoge transacties te zien. Voor courante kavels worden topprijzen betaald, en deze kavels worden vrijwel direct bij uitgifte of aanbidding verkocht. Deze prijzen zijn in de afgelopen jaren sterk opgelopen, dit is bijvoorbeeld goed te zien bij de referentie Heibloemweg Helmond. De verkoopprijs hiervan was € 152 per m² ca. 2 jaar geleden. Ondertussen zijn de prijzen dermate gestegen dat het gronduitgiftebeleid van Helmond voor bedrijfskavels voor dit gebied al een vanafprijs hanteert van € 175 per m². Een andere observatie is dat de grondprijs voor gemeentes in Limburg aanzienlijk lager ligt dan in Oost-Brabant, dit is ook terug te zien in het grondprijbeleid van deze gemeentes.

Het is te zien dat sommige transacties betrekking hebben op minder gewilde kavels. Bijvoorbeeld kavels bij kleinere, minder bereikbare kernen en kavels met een minder praktische vorm of gebruiksbeperkingen. Dit is iets wat ook terug te zien is in de verkooptijden voor deze kavels. Er is hierin een split te zien tussen 'gewilde' kavels die vrijwel direct na aanbieding verkocht worden, en 'ongewilde' kavels die voor langere tijd in de verkoop staan. Dit speelt nog meer bij het (hierna weergegeven) aanbod. Hierin zijn verschillende kavels te zien die al voor lange tijd te koop zijn, bijvoorbeeld omdat de daadwerkelijke doorgang van een project op zich laat wachten, of vanwege een minder courante kavel.

AANBOD

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouw kavels ten behoeve van bedrijvigheid in de regio. Op 18 september 2024 werden op www.funda.nl onderstaande bouw kavels te koop aangeboden.

Adres	Plaats	Vraagprijs v.o.n. ex. btw	Vraagprijs v.o.n. ex. btw per m ²	Kavelopp. in m ²
Smartpark	Gemert	€ 164 per m ²	€ 164	1.000
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 904.750	€ 175	5.170
Zeelandsedijk 30	Elsendorp	€ 301.875	€ 175	1.725
Nieuwe Steeg 6	Berghem	€ 729.000	€ 306	2.379
Hoolstraat 17-A1	Weert	€ 670.860	€ 180	3.727
Industrieweg	Heesbeen	€ 2.150.000	€ 207	10.370
Eindsestraat	Dongen	€ 145.000	€ 271	536
Kapitein Nemostraat 100-b	Tilburg	€ 325.000	€ 248	1.313
Gemiddeld			€ 216 per m²	3.278 m²

Net als bij de transacties volgt ook bij het aanbod een hoge gemiddelde prijs door een algemeen hoog prijsniveau met enkele nog hogere uitschieters. Het is opnieuw te zien dat het prijsniveau hoog is en dat kavels aan grote verkeersaders en bij grote steden nog extremere prijzen laten zien dan gemiddeld.

VERGELIJK GEMEENTEN

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

Gemeente Deurne	Grondprijs per m ² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijs per m ² 2024
Gemert en Bakel	€ 165,00
Milheeze en Elsendorp	€ 155,00
Gemeente Helmond	Grondprijs per m ² 2024
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 175,00 tot € 255,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m ² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00

Gemeente Maashorst	Grondprijs per m ² 2024
Algemeen	€ 180,00 (aflopend via staffel tot € 142,50)
Gemeente Oss	Grondprijs per m ² 2024
Algemeen	€ 200,00 tot € 220,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m ² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00

Gemeenten die geen grondprijisbeleid hebben gepubliceerd of grondprijzen enkel op basis van een taxatie vaststellen zijn niet opgenomen in het overzicht. Er is een prijsniveau te zien van ca. € 160 tot € 200 per m². Enkele gemeentes hebben lagere prijzen (Deurne en Venray), maar dit betreffen prijzen die gelden voor specifieke restkavels en geen algemene grondprijis. Per 2024 hanteert de gemeente Boekel een grondprijis van € 155 per m² voor bedrijfskavels.

8.3. GRONDPRIJSADVIES BEDRIJFSKAVELS

Over de afgelopen jaren is de krapte op de markt voor bedrijfskavels alleen blijven toenemen. Zelfs tijdens de periode van hoge inflatie en verslechterde economische omstandigheden in 2022 bleef er sprake van een onophoudende vraag. Dit heeft vooral koopprijzen laten stijgen tot extreme niveaus. Dit geldt vooral voor toplocaties, bijvoorbeeld zichtlocaties en locaties met een zeer goede bereikbaarheid.

Deskundigen adviseren om voor 2025 in de hele gemeente een grondprijis voor bedrijfskavels te hanteren van **€ 170,00 per m²**. Uit het referentieonderzoek blijkt dat dergelijke prijzen door de markt worden betaald, en dat ook veel gemeentes hun uitgiftebeleid al hebben herzien om aan te sluiten op dit hogere nieuwe prijsniveau. In Boekel zal er voornamelijk sprake zijn van huisvesting van lokale en regionale bedrijven, en er is geen sprake van snelweglocaties. Zodoende achten deskundigen een prijs wat meer aan de onderkant van de aangetroffen prijsniveaus marktconform.

Aanvullend wordt er geadviseerd om een afwijkingmogelijkheid te hanteren van 10% voor kavels met bovengemiddelde courantheid. Hieronder vallen onder andere kavels op zichtlocaties en kavels met ruimere toegestane bouwhoogte.

Vergelijking huidig beleid gemeente Boekel

In het beleid voor het jaar 2024 hanteert de gemeente Boekel een grondprijis van € 155,00 per m² voor bedrijfskavels (zowel voor Boekel als Venhorst). De geadviseerde prijs is ca. 10% hoger dan het huidige beleid. In de huidige markt zorgt de grote schaarste aan bedrijfskavels voor scherpe prijsstijgingen. Een dergelijke stijging van de uitgifteprijs wordt dan ook reëel geacht. Gloudemans is niet betrokken geweest bij het vaststellen van de grondprijis voor 2024.

9. UITGIFTEPRIJZEN (SOCIAAL) MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

9.1. ALGEMEEN

Door opdrachtgever is tevens verzocht een grondprijs te bepalen voor (sociaal) maatschappelijke voorzieningen. Uit onderzoek naar diverse vastgestelde omgevingsplannen c.q. bestemmingsplannen, blijkt dat de wijze waarop gemeentes maatschappelijke voorzieningen definiëren enigszins kan verschillen. Sommige bestemmingsplannen geven een globale beschrijving van de functies die onder maatschappelijke voorzieningen vallen, terwijl anderen een concrete lijst met voorbeeldfuncties hanteren. In sommige gevallen worden deze middels functieaanduidingen toegepast. Maatschappelijke functies kunnen sterk uiteen lopen, maar er zijn toch een aantal hoofdcategorieën te onderscheiden.

- Voorzieningen ten behoeve van educatieve
- Medische voorzieningen
- Sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten
- Activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening

Het kan voorkomen dat een gemeente een andere definitie hanteert dan hierboven genoemd. Het gros hiervan zal echter goed in te delen zijn in één van de hierboven genoemde categorieën. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven van de activiteiten die onder deze groepen vallen.

EDUCATIEVE VOORZIENINGEN

Educatieve voorzieningen zijn gericht op het leren functioneren in de samenleving. Deze voorzieningen zien op de vorming door, met name, onderwijs. Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn basisscholen en middelbare scholen. Ook muziek- en dansscholen kunnen binnen de bandbreedte van deze definitie vallen. De gemeente Boekel kent in het specifieke geval van onderwijs drie basisscholen. Er is geen middelbare school gevestigd binnen de gemeente, deze zijn wel aanwezig in omliggende kernen als Uden, Veghel en Gemert.

MEDISCHE VOORZIENINGEN

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

SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN

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

LEVENSBSCHOUWELIJKE ACTIVITEITEN

Levensbeschouwelijke activiteiten zijn erop gericht samenhangende ideeën over het leven en de invulling daarvan vorm te geven. Met levensbeschouwing wordt de manier bedoeld waarop over het leven gedacht wordt. Niet alleen religieuze instellingen als kerken, moskeeën en synagogen vallen onder dit begrip, maar ook voorzieningen voor ondersteunende activiteiten hieraan zoals bijeenkomst ruimtes en liturgische centra.

OPENBARE DIENSTVERLENING

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

9.1.1. INVLOED OP GRONDPRIJS

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

Voor wat betreft de invloed op grondprijzen ontstaat een splitsing tussen commerciële en non-commerciële activiteiten. Het hoofdverschil is dat commerciële maatschappelijke functies een winstoogmerk hebben, en als gevolg onderhavig zijn aan marktwerking en vraag & aanbod. Exploitatie gebeurt niet alleen door overheden, of maatschappelijke instellingen, maar ook door ondernemers en commerciële bedrijven. Bij non-commerciële functies is dit anders. Het maatschappelijke doel en/of het verlenen van een publieke dienst is leidend. Financiering voor dit soort gebruik gebeurt meestal aan de hand van overheidssubsidies, donaties of (beperkte) gebruiksvergoedingen. Deze twee groepen lopen dwars door de vernoemde soorten activiteiten heen. Er zijn bijvoorbeeld zowel commerciële als niet-commerciële medische voorzieningen, bijvoorbeeld een privékliniek respectievelijk een ziekenhuis. In sommige gevallen is er zelfs sprake van overlap of samenwerking tussen profit en non-profit.

Een andere ontwikkeling die relevant is als invloed op de grondprijs is het gebruik van (onbebouwde) gronden. In recente jaren is een sterke opkomst gezien in het aantal gemeenten dat een separate grondprijs hanteren voor onbebouwde gronden³³. Deze dienen voor recreatie- en sportdoelen zoals sportverenigingen en hobbyclubs en kennen een heel ander bebouwingskarakter dan andere soorten maatschappelijke voorzieningen. Door de gemeentes die deze uitsplitsing hanteren wordt een separate lagere grondprijs vastgesteld, in sommige gevallen direct afgeleid van de ‘reguliere’ grondprijs voor (bebouwde) maatschappelijke voorzieningen. Hierin wordt ook vaak een voorziening opgenomen voor bebouwde delen die bij dit type grond behoren (o.a. kleedkamervoorzieningen en sportkantines).

Te concluderen valt dat waardering technisch een verschil is op te maken tussen het dienen van een ideële en publieke functie zonder winstoogmerk en de aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen waar (semi)commercialiteit plaatsvindt. Aanvullend wordt geconstateerd dat voor onbebouwde maatschappelijke gronden vaak een aparte voorziening in het grondprijnsbeleid wordt opgenomen.

³³ Er zijn tevens enkele uitgifte/gebruikswijzen op basis van erfpacht, huur/retributie en erfpacht bekend

9.2. ONDERZOEK GRONDPRIJZEN MAATSCHAPPELIJKE GRONDEN

Onderstaande tabel geeft het grondbeleid voor maatschappelijke gronden van diverse gemeenten in de regio weer.

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Helmond 2024	Openbare bijzondere gebouwen	€ 209,00 per m ² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 31,00 per m ² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 103,00 per m ² kavel
	Commercieel:	maatwerk residueel
Maashorst 2024	Niet commercieel: € 155,00 tot € 185,00 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
Meijerijstad 2023	Niet commercieel: € 165,00 tot € 195,00 per m ² bvo/kavel	
	Commercieel (specifieke categorieën): € 200,00 tot € 240,00 per m ² bvo/kavel	
Oss 2024	Niet commercieel: € 125,00 per m ² kavel	
	Commercieel: maatwerk	
Tilburg 2024	Niet commercieel: € 135,00 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties: € 28,00 per m ²	
	Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdvoorzieningen: € 65,00 per m ² terrein/bvo	
	Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m ² terrein	
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel: € 190,00 per m ²	
	Maatschappelijk, commercieel: € 210,00 per m ²	
	Buitensportvelden: gemiddelde kostprijs	
Weert 2024	Met commerciële functie: € 230,00 per m ² bvo/kavel (richtprijs)	
	Zonder commerciële functie: € 175,00 per m ² bvo/kavel (vaste prijs)	
	Sport/recreatie bebouwd: € 67,50 per m ² kavel	
	Sport/recreatie onbebouwd: € 36,50 per m ² kavel	

De eerder genoemde uitsplitsingen tussen commercieel en non-commercieel zijn goed zichtbaar. Ook de aanvullende grondprijs voor onbebouwde gronden komt bij verschillende gemeentes terug. Een benaderingswijze die in toenemende mate wordt gehanteerd is het hanteren van een prijs per m² bvo of kavel. Hierbij wordt gekeken welke van deze twee het hoogste is en geldt dit als metrage voor het bepalen van de grondprijs (ofwel in situaties waar FSI³⁴>1). Dit zorgt er vooral voor dat dichtere meerlaagse bebouwing, bijvoorbeeld in stedelijk gebied, resulteert in een hogere grondprijs dan bij een benadering puur op kavelgrootte.

³⁴ Floor Space Index

Uit het vergelijkend onderzoek met andere gemeenten blijkt dat alle aangetroffen gemeenten een duidelijk verschil aanbrenge(n) tussen maatschappelijke voorzieningen met winstoogmerk en maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk. Voor niet commerciële activiteiten wordt een bandbreedte geconstateerd van ca. € 125,00 tot € 200,00 per m². Commerciële maatschappelijke functies worden door de meeste gemeentes via maatwerk bepaald waarbij de niet-commerciële prijs vaak wordt aangehouden als ondergrens. Sportvelden of onbebouwde gronden worden in veel gevallen apart beoordeeld. In deze gevallen wordt een gereduceerd tarief gehanteerd voor bijvoorbeeld sportvelden en terrein voor hobbyclubs, scouting e.d. Soms wordt hierbij nog een extra uitsplitsing gemaakt, bijvoorbeeld voor bebouwing die behoort bij dit type terrein zoals kleedkamers en clubgebouwen. Deskundigen merken daarbij op dat de prijzen voor maatschappelijke kavels niet altijd jaarlijks herzien worden. Soms wordt de prijs niet aangepast of wordt er simpelweg geen nieuwe prijs voor vastgesteld.

9.3. GRONDPRIJSADVIES (SOCIAAL)MAATSCHAPPELIJKE KAVELS

Zoals eerder geconcludeerd verschilt de waardebeoordeling van gronden met een commercieel maatschappelijke functie en die met een sociaal maatschappelijke functie. Dit komt in de praktijk bijvoorbeeld tot uiting door een toename in het aantal clusteringen van commerciële maatschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld huisartsen of gezondheidsspecialisten clusteren samen en halen hieruit praktische en commerciële voordelen. Dergelijke commerciële exploitaties zullen ook meer profijt hebben van een betere locatie door de extra klandizie dit kan opleveren door een betere bereikbaarheid of reclamemogelijkheid. Dit soort aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met een hogere uitgifteprijs door de ruimere commerciële mogelijkheden die deze opleveren.

COMMERCIEEL MAATSCHAPPELIJK

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

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK

In het geval van maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk wordt geadviseerd een uniforme grondprijs te hanteren. De deskundigen adviseren een grondprijs voor sociaal maatschappelijke gronden van **€ 175,00 per m² bvo/kavel**.

Deskundigen adviseren om bij ontwikkelingen waarbij het FSI groter of gelijk is aan de perceelgrootte om de prijs te bepalen op basis van het bvo.

SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK, ONBEOUWDE TERREINEN

Voor grote terreinen zoals recreatie en sportvelden wordt geadviseerd om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Afhankelijk van de perceelgrootte en aard van de ontwikkeling wordt geadviseerd om met 50% tot 75% van de prijs af te kunnen wijken.

10. OVERIGE CATEGORIEËN

10.1. NUTSVOORZIENINGEN

10.1.1. ALGEMEEN

Er is verzocht om advies te geven omtrent een uniforme grondprijs voor de uitgifte/verkoop van grond ten behoeve van nutsvoorzieningen. Onder 'nutsvoorzieningen' wordt in het kader van onderhavig grondprijadvies verstaan: voorzieningen ten behoeve van gas, water en elektriciteit of andere energievoorzieningen. Onder 'nutsvoorzieningen' in onderhavig rapport wordt nadrukkelijk niet verstaan zendapparatuur voor telecomproviders.



Figuur 29: voorbeeld trafo-station

Ter illustratie wordt hiernaast een foto weergegeven van het soort transformatorstation waar deskundigen van uitgaan. Deze kan afhankelijk van de locatiespecifieke eisen groter of kleiner zijn dan het voorbeeld. Opdrachtgever heeft aangegeven dat dit type voorzieningen wordt vastgelegd middels een zakelijk recht. Er wordt eerst de uitgifteprijs bepaald voor verkoop, daarna wordt ingegaan op de uitgangspunten en retributie voor uitgifte via vestiging van een zakelijk recht. Deze zijn namelijk een afgeleide van verkoop.

10.1.2. REFERENTIEONDERZOEK

Boekel heeft per heden geen (gepubliceerde) grondprijs voor nutsvoorzieningen. Deskundigen hebben onderzoek gedaan naar het grondprijbeleid voor grond ten behoeve van nutsvoorzieningen van gemeenten in de regio.

Een significant gedeelte van de omliggende gemeenten heeft beleid voor gronduitgifte/verkoop voor dit type grond. Het uitgevoerde referentieonderzoek levert de volgende gehanteerde uitgifteprijzen voor nutsvoorzieningen op.

Gemeente	Grondprijs per m ² (kosten koper)
Bergen op Zoom 2024	€ 200,- per m ² uitgeefbaar
Best 2024	€ 203,- per m ² uitgeefbaar
Eindhoven 2024	€ 250,- per m ² uitgeefbaar
Helmond 2024	€ 225,- per m ² uitgeefbaar
Oss 2024	Gelijk aan functieprij (€ 200 - € 220 bij bedrijfskavels)
Son en Breugel 2024	€ 218,- per m ² uitgeefbaar
Veldhoven 2024	€ 262,- per m ² uitgeefbaar

Uit het referentieonderzoek komt een bandbreedte van € 200 tot € 260 per vierkante meter naar voren. Verdere controle van uitgiftebeleid in een wijder zoekgebied binnen de provincie Noord-Brabant geeft een redelijk vergelijkbaar prijsniveau weer. De gemeente Eindhoven vermeld aanvullend dat uitgifte voor nutsvoorzieningen ook kan worden vastgelegd in de vorm van een opstalrecht met (eenmalige) retributie. Deskundigen zijn van mening dat de juridische wijze waarop dergelijke situaties wordt geregeld vooral een beleidsmatige afweging is.

10.1.3. GRONDPRIJSADVIES NUTSVOORZIENINGEN

Uitgifte via grondverkoop

Kijkend naar de prijsontwikkeling is te zien dat deze prijzen over het algemeen met ca. € 5 tot € 10 toenemen van jaar op jaar. Zo nam de prijs van Helmond toe van € 216 tot € 225 van 2022 tot 2024 en die steeg de prijs van Veldhoven van € 244 naar € 262 tussen 2023 en 2024. Aangezien de weergegeven grondprijzen alle betrekking hebben op het jaar 2024 is het aannemelijk dat deze in het algemeen licht zullen toenemen voor de beleidsstukken voor 2025. Deskundigen stellen dat een grondprijs van **€ 225,00 per m²** marktconform is voor Boekel. Hiermee valt Boekel midden in de bandbreedte van de prijzen in de omgeving. Op dit prijsniveau worden niet onnodig grondopbrengsten misgelopen, maar is er ook sprake van een buitensporig prijsniveau in de vergelijking met de omliggende gemeentes. Aanvullend wordt een **maximale afnamegrootte van 100 m²** geadviseerd, boven dit metrage wordt geadviseerd om maatwerk toe te passen.

Vestiging zakelijk recht met retributie

De gemeente heeft aangegeven voornemens te zijn om nutsvoorzieningen te faciliteren via de vestiging van een zakelijk recht. Dit kan bijvoorbeeld door vestiging van een opstalrecht of door uitgifte in erfpacht. Ten opzichte van verkoop wordt op deze manier meer grip gehouden op de grond die wordt uitgegeven. Deskundigen merken wel op dat de gemeente als eigenaar van het (bloot) eigendom op deze wijze wel kosten moet maken voor eigenaarslasten zoals OZB en waterschapslasten. Voor gronden waarbij geen wezenlijk alternatief gebruik reëel is kan dit dus betekenen dat er onnodige lasten worden gemaakt.

Voor wat betreft retributie wordt gehanteerd om een percentueel tarief van de grondwaarde te hanteren. Uit onderzoek naar huur- en retributietarieven voor gemeentegrond (zie tabel) wordt gezien dat hiervoor doorgaans 3,5% tot 5,5% van de grondwaarde wordt gehanteerd als jaarlijkse retributie. Een lager tarief vergroot de kans dat eventuele kosten niet geheel gedekt zijn, terwijl een hoger tarief juist zorgt voor een hogere druk op verhuursituaties, maar wel de opbrengst maximaliseert.

Voor Boekel zijn bij deskundigen geen factoren bekend die een bovengemiddeld risico zouden opleveren voor dit soort situaties. Er wordt zodoende geadviseerd om een retributie te hanteren dat aansluit bij het midden van deze bandbreedte. Deskundigen adviseren op basis van het voornoemde om een retributie toe te passen van **4% van de grondwaarde per jaar** voor nutsvoorzieningen die vastgelegd worden via zakelijke rechten. Voor de grondwaarde kan de hiervoor bepaalde uitgifteprijs gehanteerd worden. Er dient als uitgangspunt te gelden dat er altijd sprake is van een kostendekkende vergoeding.

Gemeente	Jaar	Tarief	Bijzonderheden
Best	2020	3,5%	Actuele interne gemeentelijke omslagrente verhoogd met 1,5%-punt. Minimum van 2%.
Dronten	2024	5%	4% plus 1% opslag voor kosten beheer en administratie
Helmond	2024	4%	N.v.t.
Maastricht	2024	3,8%	Ten behoeve van erfpacht
Meerijstad	2022	4,15%	3% plus actuele omslagrente (1,15% per 2022)
Moerdijk	2021	5,5%	4% plus 1,5% winst- en risico-opslag
Tilburg	2024	4,5%	Ten behoeve van erfpacht. 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen
Oss	2024	4%	N.v.t.
Zevenaar	2024	5%	Heeft specifiek betrekking op verhuur van gemeentelijke groenstroken bij woningen

10.2. REST- EN GROENSTROKEN

De gronden die voor snippergroen in aanmerking komen worden over het algemeen gebruikt voor tuinuitbreidingen. Over het algemeen betreft het kleine stroken grond die voor de gemeente geen belangrijke functie meer hebben. De grond maakt geen deel (meer) uit van een hoofd- of wijkgroenstructuur en vormt evenmin een verkeersgeleiding. De stroken grond grenzen direct aan de percelen waar de tuinuitbreiding wordt gewenst. In sommige gevallen is er al sprake van in gebruik genomen grond van de gemeente en kan middels verkoop een bestaande situatie gelegaliseerd worden.

De afgelopen jaren zijn gemeenten steeds meer het belang in gaan zien van deze groenstroken die als tuinuitbreiding worden gebruikt. Dit betreffen voornamelijk gronden voor tuinuitbreiding waar niet op gebouwd mag worden. Veel gemeenten stellen daar ook beleidsnotities over op en stellen de grondprijzen voor tuinuitbreiding (snippergroen/reststroken of anderszins genaamd) jaarlijks vast in hun grondprijzenbrief. Naast verkoop op verzoek van particulieren, worden dergelijke notities ook ingezet om bestaande situaties van illegaal grondgebruik te legaliseren. Gemeentes handhaven steeds vaker op onrechtmatig gebruik, en legalisering door verkoop kan in sommige situaties een passende oplossing zijn.

Om tot een waardering van de grondprijs voor groenstroken te komen hebben deskundigen gekeken naar de gebruiksmogelijkheden die de stroken in potentie kunnen hebben.

Op 1 november 2014 trad een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking waarmee de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn verruimd. Bij de inwerkingtreding van de omgevingswet zijn deze regels opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ten opzichte van WABO en BOR is het uitgangspunt in de Bbl omgedraaid: in beginsel zijn technische bouwactiviteiten niet vergunningsplichtig tenzij zij zijn opgenomen in 2.25-2.26 Bbl. Er wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen een technische bouwactiviteit die ziet op de bouwactiviteit zelf, en een omgevingsplanactiviteit die ziet op handelen in strijd met het omgevingsplan. Voor omgevingsplanactiviteiten moet wél zijn vastgelegd dat een activiteit géén omgevingsvergunning vereist.

Daarnaast zijn in de bruidsschat een aantal overgangsregels meegegeven aan gemeentes voor de transitiefase naar het omgevingsplan. Omdat gemeenten, binnen de kaders van de omgevingswet, de regels van de bruidsschat kunnen aanpassen zullen er tussen gemeentes wel verschillen ontstaan voor wat valt onder vergunningsvrij bouwen.

Deze regels hebben er sinds hun originele invoering in de BOR voor gezorgd dat een nieuwe blik op de waardering van grondprijzen voor groen- en reststroken was vereist. Immers, de waarde van de grond is afhankelijk van de gebruiksmogelijkheden die deze grond bezit. Middels deze regels is vergunningsvrij bouwen alleen mogelijk in het achtererfgebied. Onder achtererfgebied wordt verstaan:

"Gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen--³⁵"

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan op het voorerf en het zij-erf dat in een hoeksituatie langs openbaar toegankelijk gebied ligt. Er mag alleen (vergunningsvrij) gebouwd worden in het achtererfgebied.

WAT WORDT BEDOELD MET 'OPENBAAR TOEGANKELIJK GEBIED'?

De 'voor-achterkant'-benadering gaat er kort gezegd van uit dat aan de 'publieke' (voor)zijde van gebouwen minder vergunningsvrij gebouwd mag worden dan aan de 'private' (achter)zijde. Daartoe wordt gewerkt met het begrip: 'naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Onder openbaar toegankelijk gebied vallen wegen, vaarwater en openbaar groen. Voor de duidelijkheid zullen wij per deel van het openbaar toegankelijk gebied toelichten wat er wel en niet onder valt.

GROEN

Ook al is snippergroen geen openbaar groen, dit betekent niet altijd dat daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde 'niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd'. Van belang hierbij is dat de aanwezigheid van snippergroen de relatie met het openbaar toegankelijk gebied niet 'verbreekt'. De definitie van de Wegenverkeerswet die van toepassing is op de definitie van openbare weg beschrijft dat de weg bestaat uit de weg inclusief bermen, etc. Een strook snippergroen langs een weg behoort dan ook tot de openbare weg. Een bouwwerk op een perceel waarnaast eerst een strook snippergroen ligt en daarnaast de weg is dus naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd.

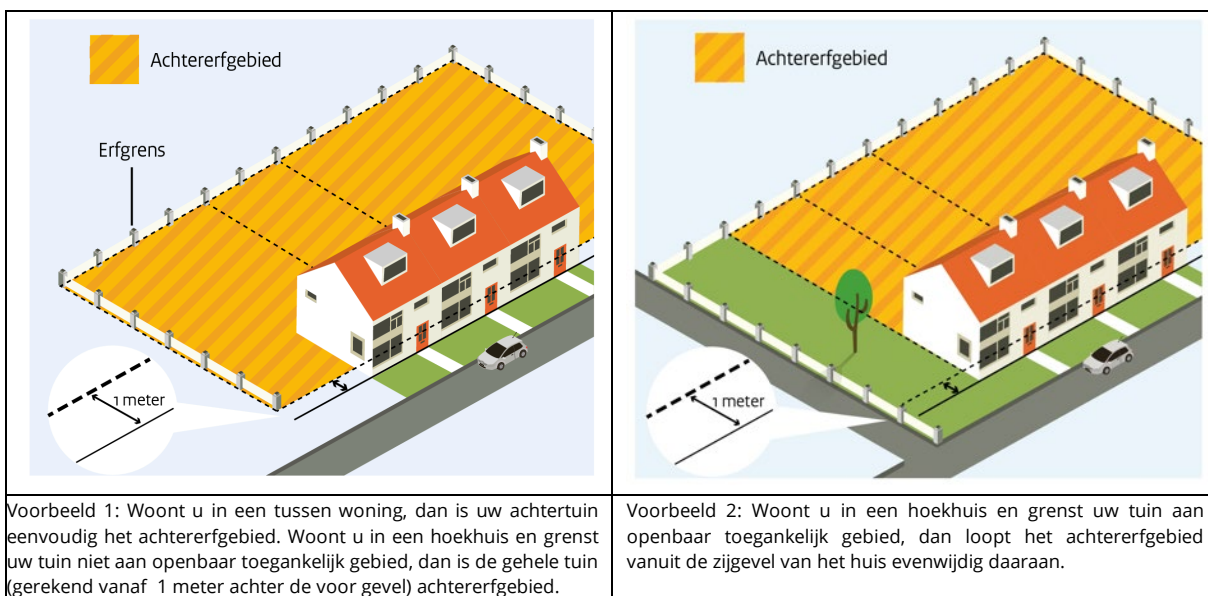
WEGEN

Uit de definitie van "wegen" uit de Wegenverkeerswet 1994 ("alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten") valt af te leiden dat sprake moet zijn van voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Een stoep of parkeerplaats direct naast de weg gelegen behoort ook tot de weg. Brandgangen, achterpaden en zijpaden worden in de definitie van openbaar toegankelijk gebied specifiek uitgezonderd: 'met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer'. Dus paden voor voetgangers en fietsers die alleen de percelen ontsluiten en dus niet ook voor doorgaand voet- of fietsverkeer worden gebruikt, zijn geen openbaar toegankelijk gebied. Op het moment dat er over een brandgang of achterpad ook gemotoriseerde voertuigen mogen rijden, is er wel sprake van openbaar toegankelijk gebied.

³⁵ Aanvullend: "--,waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;"

ACHTERERFGEBIED

Achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (zie onderstaande tekening voor voorbeelden waarbij het groen gearceerde gedeelte als achtererfgebied geldt).



Figuur 30: toelichting definitie achtererfgebied, Informatiepunt Leefomgeving

Op basis van al het voorgaande hanteren deskundigen bij de bepaling van de grondprijs voor groen- en reststroken een uitsplitsing naar voorerfgebied en achtererfgebied, conform voornoemde definities. Dit daar in het achtererfgebied de gebruiksmogelijkheden groter zijn dan in het voorerfgebied. Ook referentieonderzoek onder gemeenten leert dat vrijwel alle gemeenten onderscheid maken tussen de voorzijde van een perceel en de achterzijde. Ook wordt vaak onderscheid gemaakt tussen bebouwbare en niet bebouwbare gronden. Een methode die in recente jaren in toenemende mate wordt toegepast is het hanteren van een uitgifteprijs op basis van een percentage van de grondprijs voor woningbouwgrond. Op deze wijze blijft de prijs voor reststroken in gelijke verhouding met de prijs voor woninggrond. Een bijkomend voordeel van deze methode is dat dit percentage ook kan worden toegepast op eventuele uitsplitsingen van de woningbouwprijs die worden gehanteerd voor verschillende kernen, wijken, etc. In lijn met andere methodes wordt voor het voor- en achtererf vaak een separaat percentage vastgelegd dat voornoemde gebruiksmogelijkheden weerspiegelt i.e. een lager percentage voor voorerfgebied.

Door de verschillende benaderingsmethodes is vergelijking soms moeilijk. Overwegend kan worden gesteld dat voor het voorerfgebied prijzen van € 25,00 tot € 70,00 gangbaar zijn en € 100,00 tot € 210,00 voor het achtererfgebied. De hogere prijzen voor het achtererfgebied betreffen hoofdzakelijk gronden waarbij een bebouwingmogelijkheid wordt benoemd en gemeentes die vaste percentages van woningbouwgrond als prijs hanteren. Onder andere gemeentes zoals Meierijstad, Laarbeek, Helmond en Peel & Maas hanteren een prijs die direct is afgeleid van de uitgifteprijs voor woningbouwgrond. Dit is een methodiek die ook door Gloudemans wordt geadviseerd. Door de verschillende benaderingswijzen lopen de prijzen soms erg uiteen, sommige gemeentes hanteren zeer specifieke categorieën die leiden tot zowel hoge als lage uitschieters.

Het volledige overzicht van het onderzochte uitgiftebeleid is te vinden in bijlage 4.

Advies

Vanuit waarderingsoogpunt ontleent een perceel grond haar waarde aan het extra woongenot dat ermee gecreëerd kan worden. Als zodanig zien deskundigen de prijs voor snippergroen dan ook als een afgeleide van woningbouwgrond waarbij de afslag ten opzichte van die prijs afhangt van de extra gebruiksmogelijkheden die de grond biedt. Deskundigen adviseren om het vorig jaar geadviseerde beleid aan te houden. Dit betekent om voor het **achtererfgebied** een prijs te hanteren van **50% van de grondprijs voor bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen**. Voor **voorferfgebied** wordt dit percentage op **25%** gesteld in verband met de kleinere gebruiksmogelijkheden die deze grond biedt. Voor huursituaties wordt geadviseerd om een huurtarief toe te passen van **4% van de grondwaarde per jaar** op basis van het onderzoek naar retributiepercentages uit het vorige hoofdstuk.

Voor transacties van meer dan 100 m² wordt geadviseerd om **maatwerk** toe te passen.

Deskundigen stellen dat een beleidsmatige afweging voor een gedeelte de prijs voor dergelijke groenstroken dicteert. Enerzijds de keuze voor een scherpe marktconforme prijs waardoor de opbrengst wordt gemaximeerd, maar sommige kopers zullen afzien van aankoop en het totale aantal verkopen lager zal liggen. Anderzijds zorgt het hanteren van een meer gematigde prijs dat de opbrengst per m² niet wordt gemaximeerd, maar dat er wel meer verkopen zullen plaatsvinden. Voornoemde prijzen worden door deskundigen marktconform geacht, maar er kunnen in specifieke gevallen redenen zijn om gemotiveerd af te wijken, bijvoorbeeld ten behoeve van legalisaties van oneigenlijk grondgebruik. In dat kader wordt geadviseerd om dergelijke afwijkende prijzen altijd voor een bepaalde maximumtermijn te hanteren, en aan te geven dat deze prijs enkel van toepassing is voor specifieke transacties conform dit beleidsmatig onderbouwde doel.

11. SAMENVATTING

Op basis van de in onderhavige rapportage uitgevoerde marktanalyse en referentieonderzoek geldt dat voor reguliere courante bouwkavels onderstaande uitgifteprijsen voor het jaar 2025 worden geadviseerd.

UITGIFTEPRIJZEN WONINGBOUWGROND

Type woningbouwgrond	Prijs per m ² excl. btw		
Kavels t.b.v. vrijstaande woning	Boekel (100%)	Venhorst (90%)	
	€ 400,00	€ 360,00	
Seriematige woningbouw	Boekel (100%)	Venhorst (90%)	
	Grondwaarde tussenwoning	€ 430,00	€ 385,00
	Grondwaarde hoekwoning	€ 410,00	€ 370,00
	Grondwaarde twee-onder-een-kapwoning	€ 390,00	€ 350,00
	Grondwaarde starterswoning (indicatief)	€ 355,00	€ 320,00
Overig woningbouw			
Sociale woningbouw eengezins	€ 23.500 per woning		
Sociale woningbouw meergezins	€ 22.500 per woning		
Stapelbouw vrije sector	Maatwerk		

UITGIFTEPRIJZEN BEDRIJFSKAVELS

Type bedrijfskavel	Prijs per m ² excl. btw
Bedrijfskavel bouwrijp bedrijventerrein	€ 170,00

UITGIFTEPRIJZEN OVERIGE CATEGORIEËN

Categorie	Prijs per m ² excl. btw
Maatschappelijk	
Maatschappelijk niet-commercieel*	€ 175,00 (per m ² bvo/kavel)
Maatschappelijk commercieel	Maatwerk taxatie
Nutsvoorzieningen	
Uitgifteprijs verkoop	€ 225,00
Retributie bij vestiging zakelijk recht	4% van grondwaarde
Reststroken/snippergroen	
Achtererfgebied	50% van de grondprijs voor vrijstaande woningen
Voorerfgebied	25% van de grondprijs voor vrijstaande woningen
Huur/tijdelijk gebruik restroken	4% van grondwaarde

*: afwijkingmogelijkheid voor onbebouwde maatschappelijke terreinen

12. BIJLAGEN

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Referentieonderzoek nieuwbouwwoningen
3. Uitgiftebeleid gemeentes
4. Kengetallen bouwkosten
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele grondwaardeberekening
 - a. Vrije sector regulier
 - b. Starterswoning

BIJLAGE 1



OFFERTE

Gemeente Boekel / Grondprijisadvies 2025

Kenmerk

1056.235-Offerte

Datum

11 september 2024

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 Boekel / Grondprijisadvies 2025
Kenmerk	1056.235-Offerte
Deskundigen	G. Schol BBA RT Ing. J.C. van den Heuvel
Datum	11 september 2024

Gloudemans

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

Gemeente Boekel
T.a.v. mevrouw van Dongen
Postbus 99
5427 ZH BOEKEL

Uitsluitend verzonden per e-mail

Geachte mevrouw Van Dongen,

U heeft op 5 september 2024 verzocht een offerte uit te brengen voor het opmaken van een grondprijسادvis voor het jaar 2024 voor de gemeente Boekel. 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

De gemeente Boekel heeft behoefte aan een grondprijسادvis voor het jaar 2025 voor de verschillende categorieën die in de grondprijzenbrief van de gemeente zijn opgenomen. In het grondprijسادvis zullen de volgende (sub)categorieën opgenomen worden:

Woningbouw

1. Grondgebonden woningen per woningtype:
 - a. Kavels ten behoeve van vrijstaande woningen
 - b. twee-onder-een-kapwoning
 - c. tussenwoning
 - d. hoekwoning
2. Gestapelde woningbouw
3. Woning betaalbaar/start (von-prijs max. € 275.000)
4. Sociale woningbouw grondgebonden

Kernen

Bovengenoemde categorieën worden verder gedifferentieerd op basis van de verschillende kernen binnen de gemeente. De prijzen worden gedifferentieerd voor de kernen Boekel en Venhorst.

Overige types

5. Bedrijventerrein
6. Maatschappelijke voorzieningen:
 - a. niet commerciële maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd)
 - b. commerciële maatschappelijke voorzieningen (bebouwd en onbebouwd)
7. Nutsvoorzieningen (via zakelijk recht)

2. DOEL VAN HET ADVIES

De opdracht heeft tot doel de opdrachtgever te informeren inzake de te hanteren grondprijzen voor het jaar 2025 op basis waarvan interne besluitvorming kan plaatsvinden.

3. GEBRUIK VAN HET ADVIES

De opdracht betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

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

- opdrachtbevestiging;
- uitwisseling gegevens;
- referentieonderzoek;
- marktonderzoek;
- opstellen concept grondprijisadvies;
- verwerken reacties op conceptadvies;
- opstellen definitief grondprijisadvies.

Voor de oplevertermijn van de conceptrapportage hanteren wij normaal gesproken een oplevertermijn van ca. 6-8 weken. Volgend op telefonisch spreken is aangegeven dat het concept rapport graag zo snel mogelijk ontvangen wordt. Zodoende wordt in de uitvoering gericht op een oplevering onderin deze bandbreedte c.q. midden tot eind oktober. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde informatie tijdig wordt aangeleverd.

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 van de door de gemeente verkochte woningbouwkavels van het voorgaande jaar (2023 en 2024);
- overzicht van de door de gemeente verkochte bedrijfskavels van het voorgaande jaar (2023 en 2024);

6. UITVOERING

De opdracht zal in beginsel worden uitgevoerd door G. Schol BBA RT en de heer ing. J.C. van den Heuvel.

7. KOSTEN

Voor het uitvoeren van de genoemde werkzaamheden ramen wij een bedrag van € 8.950 exclusief btw, maar inclusief kantoorkosten en zogenaamde verschotten zoals eventuele kadasterkosten, kaartmateriaal en andere in het belang van de opdracht te maken kosten. Onze kosten zullen maandelijks gefactureerd worden.

7.1. Meerwerk

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening. Het uurtarief bedraagt € 157,50 exclusief btw en kantoorkosten.

8. 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 Boekel. 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) Het advies betreft een partijdeskundig waardeadvies.

9. TOT SLOT

Wanneer u nog vragen of opmerkingen heeft ten aanzien van deze offerte, kunt u contact opnemen met G. (Gerben) Schol op telefoonnummer 06 516 133 24 of per e-mail gschol@gloudemans.nl, of J.C. (Joost) van den Heuvel, op telefoonnummer 06 294 28 261 of per e-mail Jvandenheuvel@gloudemans.nl.

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

Met vriendelijke groet,

Joost van den Heuvel

Voor akkoord (1056.235-Offerte):

Gemeente Boekel Factuuradres opdrachtgever (e-mail):

.....
Mevrouw van Dongen

.....

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 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS.

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.

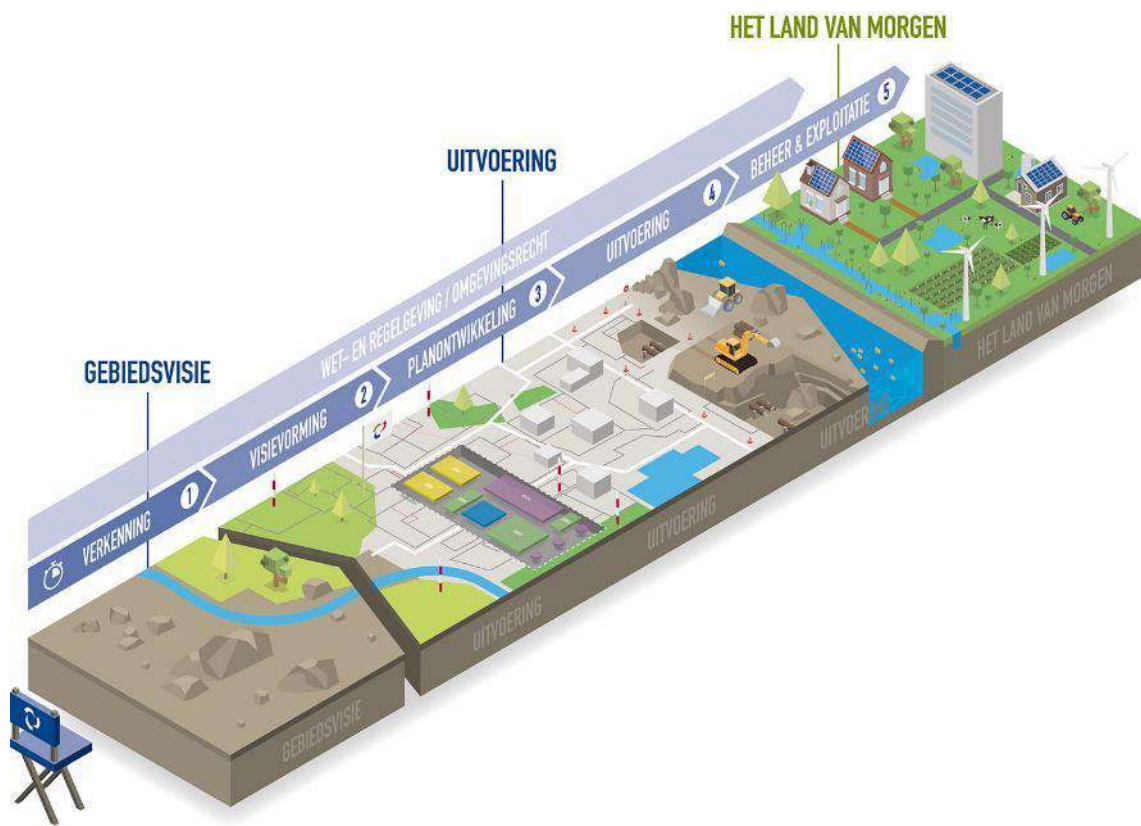
14. Klachtenafhandeling

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 en onze integrale aanpak

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.

Met Gloudemans houdt u grip op grond en daarmee grip op de realisatie van uw doelstellingen, plannen en planning. Onze integrale aanpak stelt ons in staat om processen te versnellen. Door samen aan de start de juiste keuzes te maken realiseren we kostbare tijdswinst. Kies in de interactieve infographic voor één van de vijf fases en ontdek voor welke pragmatische oplossingen u bij uw vertrouwde adviseurs terecht kunt.



BEKIJK ONZE INTEGRALE AANPAK

BEKIJK ONZE EXPERTISES

HET LAND VAN MORGEN

GEBIEDSONTWIKKELING

GEBIEDSECONOMIE

GRONDVERWERVING

RENTMEESTERIJ

SCHADEVERGOEDINGSRECHT

TAXATIE

TRANSITIES

AANBESTEDEN EN SELECTEREN

GLOUDEMANS VOOR **HET LAND VAN MORGEN**

BIJLAGE 2

Rijwoningen

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

Prijspetidatum: 1 juli 2024 (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



Boekel



Boekel



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.206,-	€ 1.060,-	€ 1.589,-
Bouwkosten / BIH	€ 458,-	€ 419,-	€ 575,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.375,-	€ 1.137,-	€ 2.028,-
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
Prijnsinvloeden			
Stadsverwarming		- 42,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 51,-	/ BVO
Fundering op staal		- 19,-	/ BVO

Rijwoningen (klein type)

[Home](#) » [Kengetallen](#) » [Woonfunctie](#) » [Seriematig 2 laags \(schuin dak\)](#)

Prijspeildatum: 1 juli 2024 (exclusief BTW)

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:

Noord-Brabant

Boekel

Boekel

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.251,-	€ 1.112,-	€ 1.660,-
Bouwkosten / BIH	€ 500,-	€ 458,-	€ 639,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.409,-	€ 1.178,-	€ 2.089,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 63,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 69,-	/ BVO
Fundering op staal		- 32,-	/ BVO

Twee-onder-een-kapwoning

[Home](#) » [Kengetallen](#) » [Woonfunctie](#) » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Prijspeildatum: 1 juli 2024 (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 en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie:

Noord-Brabant

Boekel

Boekel

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.421,-	€ 1.201,-	€ 1.687,-
Bouwkosten / BIH	€ 615,-	€ 536,-	€ 702,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.581,-	€ 1.268,-	€ 2.116,-

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	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 35,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 39,-	/ BVO
Fundering op staal	- 46,-	/ BVO

BIJLAGE 3

REFERENTIEONDERZOEK WONINGBOUW PROJECTMATIG

Twee-onder-een-kapwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Type	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m ²	Transactieprijs per m ² (inc. index)	Bijzonderheden
09-03-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type M, nummer 322	Boekel	154 €	499.000	300 €	3.240 €	3.791	
09-03-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type M, nummer 323	Boekel	154 €	489.000	300 €	3.175 €	3.715	
11-07-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type M, nummer 326	Boekel	154 €	489.000	311 €	3.175 €	3.642	
11-07-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type M, nummer 327	Boekel	154 €	489.000	296 €	3.175 €	3.642	
09-03-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type L, nummer 324	Boekel	148 €	475.000	300 €	3.209 €	3.755	
09-03-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type L, nummer 325	Boekel	148 €	475.000	300 €	3.209 €	3.755	
10-07-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	Type L, nummer 328	Boekel	148 €	475.000	304 €	3.209 €	3.681	
18-09-2023	De Burgt fase 1C	2^1-kap	nummer 329	Boekel	148 €	519.000	418 €	3.507 €	3.908	Tweekapper Type L
14-03-2024	Doonheide II	2^1-kap	O1	Gemert	118 €	415.000	201 €	3.517 €	3.674	Zoetendaal boerderijwoning
06-03-2024	Doonheide II	2^1-kap	N7	Gemert	117 €	455.000	319 €	3.889 €	4.063	Lievendaal schuurwoning
13-12-2023	Doonheide II	2^1-kap	N5	Gemert	117 €	459.000	343 €	3.923 €	4.290	Lievendaal schuurwoning
02-02-2024	Doonheide II	2^1-kap	N8	Gemert	117 €	469.000	366 €	4.009 €	4.225	Lievendaal schuurwoning
24-10-2023	Doonheide II	2^1-kap	O2	Gemert	118 €	469.000	360 €	3.975 €	4.429	Zoetendaal boerderijwoning
15-12-2023	Doonheide II	2^1-kap	L6	Gemert	130 €	475.000	275 €	3.654 €	3.995	Tweekapper D2, fase 2A
15-12-2023	Doonheide II	2^1-kap	L7	Gemert	130 €	475.000	275 €	3.654 €	3.995	Tweekapper D2, fase 2A
29-04-2024	Doonheide II	2^1-kap	C28	Gemert	131 €	500.000	298 €	3.817 €	3.917	Tweekapper D4, fase 3
08-03-2024	Doonheide II	2^1-kap	M11	Gemert	130 €	505.000	347 €	3.885 €	4.058	Tweekapper D2, fase 2A
31-01-2024	Doonheide II	2^1-kap	M9	Gemert	130 €	520.000	368 €	4.000 €	4.294	Tweekapper D2, fase 2A
10-05-2024	Doonheide II	2^1-kap	C27	Gemert	133 €	524.000	357 €	3.940 €	4.008	Tweekapper D4, fase 3
30-04-2024	Doonheide II	2^1-kap	B28	Gemert	133 €	535.000	412 €	4.023 €	4.128	Tweekapper D4, fase 3
23-04-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C21	Boekel	130 €	431.000	248 €	3.315 €	3.403	Type C
04-04-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C22	Boekel	130 €	431.000	246 €	3.315 €	3.403	Type C
22-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C20	Boekel	130 €	432.500	253 €	3.327 €	3.475	Type C
29-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C16	Boekel	130 €	445.000	303 €	3.423 €	3.576	Type C
29-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C19	Boekel	142 €	529.000	534 €	3.725 €	3.892	Type C
25-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C17	Boekel	142 €	549.000	627 €	3.866 €	4.039	Type C
22-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C15	Boekel	142 €	479.000	299 €	3.373 €	3.524	Type C
20-03-2024	Burgtse Buurt	2^1-kap	C18	Boekel	130 €	479.000	403 €	3.685 €	3.849	Type C
29-01-2024	De Oersprong	2^1-kap	2	Boekel	116 €	465.000	261 €	4.009 €	4.303	Type D - twee onder een kap
09-02-2024	De Oersprong	2^1-kap	6	Boekel	116 €	471.000	229 €	4.060 €	4.280	Type D - twee onder een kap
01-03-2024	De Oersprong	2^1-kap	1	Boekel	116 €	478.000	271 €	4.121 €	4.305	Type D - twee onder een kap
10-05-2024	De Oersprong	2^1-kap	5	Boekel	116 €	484.000	263 €	4.172 €	4.245	Type D - twee onder een kap
09-02-2024	De Oersprong	2^1-kap	7	Boekel	116 €	491.000	287 €	4.233 €	4.462	Type D - twee onder een kap
30-01-2024	De Oersprong	2^1-kap	8	Boekel	116 €	498.000	318 €	4.293 €	4.608	Type D - twee onder een kap
22-07-2024	De Burgt 1B	2^1-kap	510	Boekel	147 €	465.000	257 €	3.163 €	3.191	Tweekapper type K
25-07-2024	De Burgt 1B	2^1-kap	511	Boekel	147 €	465.000	261 €	3.163 €	3.191	Tweekapper type K
25-07-2024	De Burgt 1B	2^1-kap	505	Boekel	156 €	495.000	343 €	3.173 €	3.200	Tweekapper type N
04-06-2024	De Burgt Fase 1D	2^1-kap	411	Boekel	136 €	485.000	277 €	3.566 €	3.597	Tweekapper type E
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	2^1-kap	410	Boekel	138 €	509.000	359 €	3.688 €	3.785	Tweekapper type F
24-01-2024	De Burgt Fase 1D	2^1-kap	415	Boekel	138 €	515.000	€	3.732 €	4.006	Tweekapper type F
03-06-2024	Sluisweg	2^1-kap	Sluisweg 9	Bakel	140 €	460.000	365 €	3.286 €	3.314	
01-03-2024	Wonen aan de bosrand i	2^1-kap	3	Boekel	135 €	485.052	204 €	3.593 €	3.753	Boshuis
Gemiddeldes					133,8 €	482.204	318,5 €	3.630 €	3.866	

Levensloopbestendig										
31-01-2024	De Oersprong	2^1-kap	4	Boekel	110 €	430.000	239 €	3.909 €	4.196	Type B-levensloopbestendige 2 onder een kap
05-02-2024	De Oersprong	2^1-kap	13	Boekel	114 €	442.000	231 €	3.877 €	4.087	Type B-levensloopbestendige 2 onder een kap
06-02-2024	De Oersprong	2^1-kap	3	Boekel	111 €	445.000	233 €	4.009 €	4.226	Type C - Levensloopbestendige 2 onder 1 kap
31-01-2024	De Oersprong	2^1-kap	14	Boekel	111 €	453.000	249 €	4.081 €	4.381	Type C - Levensloopbestendige 2 onder 1 kap
08-03-2024	De Oersprong	2^1-kap	9	Boekel	114 €	455.000	251 €	3.991 €	4.169	Type B-levensloopbestendige 2 onder een kap
02-04-2024	De Oersprong	2^1-kap	10	Boekel	111 €	459.000	273 €	4.135 €	4.244	Type C - Levensloopbestendige 2 onder 1 kap

Bestaande bouw (via Broeckx Makelaars)				Transactieprijs k.k.				Correctie k.k. naar VON ex. btw (+2% en -10%)		
30-06-2023	Doonheide II	2^1-kap	Kattestaart 12	Gemert	148 €	520.000	228 €	3.514 €	4.030 €	3.737
18-09-2023	Doonheide II	2^1-kap	Fliere 14	Gemert	138 €	525.555	238 €	3.808 €	4.244 €	3.935
30-10-2023	Doonheide II	2^1-kap	Fliere 16	Gemert	145 €	530.016	247 €	3.655 €	4.073 €	3.777
28-03-2024	Doonheide II	2^1-kap	Fliere 20	Gemert	148 €	555.000	287 €	3.750 €	3.917 €	3.633

Rijwoningen nieuwbouw

Datum	Project	Hoek/Tussen	Adres/Bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Transactieprijs VON	perceel	Transactieprijs per m ²	Transactieprijs per m ² (inc. index)
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type H, nummer 301	Boekel	134 €	396.000	331 €	2.955 €	3.458
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type H, nummer 306	Boekel	134 €	369.000	205 €	2.754 €	3.222
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type H, nummer 307	Boekel	134 €	378.000	248 €	2.821 €	3.300
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type H, nummer 313	Boekel	134 €	378.000	189 €	2.821 €	3.300
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type H, nummer 317	Boekel	134 €	378.000	267 €	2.821 €	3.300
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type J, nummer 314	Boekel	124 €	351.000	211 €	2.831 €	3.312
09-03-2023	De Burgt fase 1C deel 2	Hoekwoning	Type J, nummer 321	Boekel	124 €	355.000	222 €	2.863 €	3.350
03-08-2023	Doonheide II	Hoekwoning	Type C4, nummer D1	Gemert	131 €	445.000	304 €	3.397 €	3.859
03-08-2023	Doonheide II	Hoekwoning	Type C4, nummer D36	Gemert	131 €	425.000	259 €	3.244 €	3.685
03-08-2023	Doonheide II	Hoekwoning	Type C1, nummer D25	Gemert	109 €	370.000	174 €	3.394 €	3.856
03-08-2023	Doonheide II	Hoekwoning	Type C1, nummer D27	Gemert	109 €	370.000	205 €	3.394 €	3.856
03-08-2023	Doonheide II	Hoekwoning	Type C1, nummer D33	Gemert	115 €	415.000	276 €	3.609 €	4.099
04-04-2023	t Landkaartje fase 2	Hoekwoning	Type C, kavel 5	Mierlo	123 €	375.000	147 €	3.049 €	3.567
04-04-2023	t Landkaartje fase 2	Hoekwoning	Type C, kavel 15	Mierlo	123 €	375.000	131 €	3.049 €	3.567
04-04-2023	t Landkaartje fase 2	Hoekwoning	Type C, kavel 16	Mierlo	123 €	385.000	167 €	3.130 €	3.662
10-01-2023	t Landkaartje fase 1	Hoekwoning	Type B, kavel 31	Mierlo	123 €	375.000	177 €	3.049 €	3.567
10-01-2023	t Landkaartje fase 1	Hoekwoning	Type B, kavel 32	Mierlo	123 €	375.000	192 €	3.049 €	3.567
10-01-2023	t Landkaartje fase 1	Hoekwoning	Type B, kavel 37	Mierlo	123 €	382.500	214 €	3.110 €	3.638
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 401	Boekel	124 €	399.000	206 €	3.218 €	3.765
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 409	Boekel	120 €	389.000	187 €	3.242 €	3.793
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 418	Boekel	118 €	375.000	172 €	3.178 €	3.718
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 419	Boekel	118 €	385.000	215 €	3.263 €	3.817
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 427	Boekel	118 €	389.000	222 €	3.297 €	3.857
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Hoekwoning	Bouwnummer 416	Boekel	122 €	389.000	195 €	3.189 €	3.731
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 402), 54	Boekel	120 €	359.000	150 €	2.992 €	3.070
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 403), 54	Boekel	120 €	359.000	147 €	2.992 €	3.070
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 404), 54	Boekel	120 €	355.000	143 €	2.958 €	3.036
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 405), 54	Boekel	120 €	355.000	142 €	2.958 €	3.036
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 406), 54	Boekel	120 €	355.000	149 €	2.958 €	3.036
19-03-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 407), 54	Boekel	120 €	359.000	154 €	2.992 €	3.070
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type A (Bouwnummer 408), 54	Boekel	120 €	359.000	159 €	2.992 €	3.070
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 417), 54	Boekel	90 €	309.000	103 €	3.433 €	3.524
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 420), 54	Boekel	90 €	302.500	100 €	3.361 €	3.450
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 421), 54	Boekel	90 €	302.500	99 €	3.361 €	3.450
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 422), 54	Boekel	90 €	302.500	99 €	3.361 €	3.450
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 424), 54	Boekel	90 €	302.500	99 €	3.361 €	3.450
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type G (Bouwnummer 425), 54	Boekel	90 €	302.500	98 €	3.361 €	3.450
02-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type I (Bouwnummer 426), 54	Boekel	118 €	339.000		2.873 €	2.948
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning type J (Bouwnummer 423), 54	Boekel	122 €	349.000		2.861 €	2.936
30-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning G, fase 3	Gemert	86 €	320.000	107 €	3.721 €	3.819
29-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning A1, fase 3	Gemert	98 €	320.000	140 €	3.265 €	3.351
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning A1, fase 3	Gemert	98 €	320.000	148 €	3.265 €	3.351
06-05-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning A1, fase 3	Gemert	98 €	320.000	130 €	3.265 €	3.322
26-04-2024	De Burgt Fase 1D	Tussenwoning	Tussenwoning A1, fase 3	Gemert	98 €	320.000	130 €	3.265 €	3.351
18-03-2024	Virmundtstraat	Tussenwoning	Virmundtstraat 13b	Gemert	99 €	355.000		3.586 €	3.746
19-02-2024	Virmundtstraat	Tussenwoning	Virmundtstraat 13c	Gemert	99 €	355.000		3.586 €	3.780
15-12-2023	Doonheide II	Hoekwoning	L10	Gemert	109 €	370.000	197 €	3.394 €	3.712
14-12-2023	Doonheide II	Hoekwoning	L12	Gemert	109 €	370.000	197 €	3.394 €	3.712
21-12-2023	Doonheide II	Hoekwoning	L2	Gemert	118 €	425.000	254 €	3.602 €	3.938
14-12-2023	Doonheide II	Hoekwoning	L5	Gemert	118 €	425.000	254 €	3.602 €	3.938
16-04-2024	Doonheide II	Hoekwoning	N1	Gemert	128 €	399.000	139 €	3.117 €	3.199
16-04-2024	Doonheide II	Hoekwoning	O3	Gemert	111 €	439.000	237 €	3.955 €	4.059
14-11-2023	Doonheide II	Hoekwoning	D6	Gemert	131 €	425.000	274 €	3.244 €	3.581
08-05-2024	Doonheide II	Hoekwoning	C20	Gemert	131 €	425.000	249 €	3.244 €	3.301
01-05-2024	Doonheide II	Hoekwoning	C1	Gemert	109 €	390.000	236 €	3.578 €	3.640
01-05-2024	Doonheide II	Hoekwoning	C24	Gemert	115 €	390.000	241 €	3.391 €	3.450
01-05-2024	Doonheide II	Hoekwoning	C4	Gemert	125 €	450.000	330 €	3.600 €	3.663
Gemiddeldes					115,3 €	369.333	189,1 €	3.221 €	3.505

Aanbod nieuwbouw twee-onder-een-kapwoningen

Project	Adres/ bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m ²	Status per controledatum
Doonheide II	Lievendaal schuurwoning N4	Gemert	117	€ 435.000	266	€ 3.718	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	D2D30	Gemert	129	€ 489.000	285	€ 3.791	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	D2D29	Gemert	129	€ 495.000	330	€ 3.837	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	Tweekapper D2, fase 2AM10	Gemert	130	€ 510.000	358	€ 3.923	Onder optie
Doonheide II	Tweekapper D4, fase 3C26	Gemert	131	€ 514.000	327	€ 3.924	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	Tweekapper D2, fase 2AM8	Gemert	129	€ 515.000	368	€ 3.992	Onder optie
Doonheide II	Tweekapper D4, fase 3B27	Gemert	131	€ 520.000	352	€ 3.969	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	D2 D32	Gemert	129	€ 525.000	383	€ 4.070	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	D3 D31	Gemert	140	€ 529.000	329	€ 3.779	Onder optie
Doonheide II	Tweekapper D4, fase 3B29	Gemert	131	€ 530.000	379	€ 4.046	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	Tweekapper D4, fase 3C29	Gemert	133	€ 530.000	363	€ 3.985	Verkocht onder voorbehoud
Doonheide II	Tweekapper D4, fase 3B30	Gemert	133	€ 545.000	417	€ 4.098	Verkocht onder voorbehoud
De Burgt 1B	Tweekapper type K nr. 506	Boekel	147	€ 455.000	220	€ 3.095,24	Onder optie
De Burgt 1B	Tweekapper type K nr. 507	Boekel	147	€ 460.000	237	€ 3.129,25	Onder optie
De Burgt 1B	Tweekapper type K nr. 508	Boekel	147	€ 460.000	235	€ 3.129,25	Onder optie
De Burgt 1B	Tweekapper type K nr. 509	Boekel	147	€ 460.000	243	€ 3.129,25	Onder optie
De Burgt 1B	Tweekapper type N nr. 512	Boekel	156	€ 499.000	367	€ 3.198,72	Onder optie
De Burgt 1B	Tweekapper type F nr. 410	Boekel	138	€ 509.000		€ 3.688,41	Onder optie
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 412	Boekel	136	€ 485.000		€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 413	Boekel	136	€ 485.000		€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 414	Boekel	136	€ 485.000		€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 412	Boekel	136	€ 485.000	270	€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 413	Boekel	136	€ 485.000	269	€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Tweekapper type E nr. 414	Boekel	136	€ 485.000	264	€ 3.566,18	Onder optie
De Burgt 1D	Breukzone nr. 11	Boekel	136	€ 485.000	270	€ 3.566,18	Beschikbaar
De Burgt 1D	Breukzone nr. 7	Boekel	138	€ 509.000	359	€ 3.688,41	Verkocht onder voorbehoud
Gemiddeldes			136	€ 495.538	313	€ 3.660	

Aanbod nieuwbouw rijwoningen

Project	Adres/ bouwnummer	Plaats	Woonoppervlak	Vraagprijs	perceel	vraagprijs per m ²	Status op controledatum	Hoek-/ tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning II Bouwnummer 064	Beek en Donk	106	€ 369.000	111	€ 3.481	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning II Bouwnummer 065	Beek en Donk	106	€ 369.000	111	€ 3.481	Onder optie	Tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning II Bouwnummer 066	Beek en Donk	106	€ 369.000	111	€ 3.481	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning I Bouwnummer 021	Beek en Donk	113	€ 385.000	129	€ 3.407	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning I Bouwnummer 022	Beek en Donk	113	€ 385.000	130	€ 3.407	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt	Rijwoning I Bouwnummer 020	Beek en Donk	113	€ 388.000	138	€ 3.434	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Hoge Regt	Hoekwoning Bouwnummer 023	Beek en Donk	121	€ 432.500	189	€ 3.574	Onder optie	Hoekwoning
De Hoge Regt	Hoekwoning Bouwnummer 063	Beek en Donk	121	€ 438.000	186	€ 3.620	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Hoge Regt	Hoekwoning Bouwnummer 019	Beek en Donk	121	€ 457.000	240	€ 3.777	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Hoge Regt	Hoekwoning Bouwnummer 067	Beek en Donk	121	€ 468.000	283	€ 3.868	Onder optie	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Tussenwoning type A nr. 2	Erp	108	€ 340.000	92	€ 3.148	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 3	Erp	108	€ 340.000	179	€ 3.148	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Tussenwoning type A nr. 6	Erp	108	€ 350.000	125	€ 3.241	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Bolst Fase 5	Tussenwoning type A nr. 11	Erp	108	€ 350.000	124	€ 3.241	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Bolst Fase 5	Tussenwoning type A nr. 5	Erp	108	€ 365.000	124	€ 3.380	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Bolst Fase 5	Tussenwoning type A nr. 12	Erp	108	€ 365.000	124	€ 3.380	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 1	Erp	108	€ 380.000	161	€ 3.519	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 7	Erp	108	€ 383.500	161	€ 3.551	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 10	Erp	108	€ 383.500	166	€ 3.551	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 13	Erp	108	€ 385.000	166	€ 3.565	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
De Bolst Fase 5	Hoekwoning type B nr. 4	Erp	108	€ 393.500	187	€ 3.644	Verkocht onder voorbehoud	Hoekwoning
Doonheide II	Tussenwoning A1, fase 3 C22	Gemert	98	€ 320.000	130	€ 3.265	Verkocht onder voorbehoud	Tussenwoning
Hereklaef	Hooge Braak 9	Bakel	109	€ 390.000		€ 3.578	Onder optie	Hoekwoning
Gemiddeldes			110	€ 385.524	153	€ 3.467		

BIJLAGE 4

UITGIFTEBELEID OMLIGGENDE GEMEENTES

WONEN – VRIJE SECTOR

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijzen				
Gemert-Bakel 2024		Gemert en Bakel	De Mortel en Handel	Milheeze en Elsendorp	De Rips
	Vrijstaand	€ 400,00	€ 380,00	€ 360,00	€ 340,00
	Tussenwoning	€ 470,00	€ 450,00	€ 425,00	€ 400,00
	Hoekwoning	€ 430,00	€ 410,00	€ 385,00	€ 365,00
	2^1-kap	€ 410,00	€ 390,00	€ 370,00	€ 350,00
Bernheze 2024		Heesch	Heeswijk-Dinther & Nistelrode	Loosbroek en Vorstenbosch	
	Vrijstaand	€ 380,- per m ²	€ 360,- per m ²	€ 325,- per m ²	
	Tussenwoning	€ 490,- per m ²	€ 465,- per m ²	€ 420,- per m ²	
	Hoekwoning	€ 410,- per m ²	€ 390,- per m ²	€ 350,- per m ²	
	2^1-kap	€ 395,- per m ²	€ 375,- per m ²	€ 335,- per m ²	
Boekel 2024 (voorafgaand aan huidige advisering)	<i>Boekel</i>	Starter: € 230,00/m ² excl. btw Rijwoning € 290,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 310,00/m ² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 340,00/m ² excl. btw			
	<i>Venhorst</i>	Starter: € 205,00/m ² excl. btw Rijwoning € 290,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 310,00/m ² excl. btw Vrijstaand/geschakeld: € 340,00/m ² excl. Btw			
Helmond 2024	Tussenwoning		€ 480,00		
	Hoekwoning		€ 450,00		
	Twee-onder-een kapwoning		€ 355,00		
	Vrijstaande woning		€ 430,00		
	Bungalow		maatwerk* (afgeleid van overige categorieën afhankelijk van bouwmogelijkheden)		
	Meergezinswoning		maatwerk, residuele waarde berekening		
	Wonen en zorg		maatwerk, residuele waarde berekening		
Maashorst 2024		Uden	Volkel	Zeeland/Schajik	Odiliapeel/Reek
	Rijwoning	€ 390,00	€ 330,00	€ 350,00	€ 310,00
	2^1-kap	€ 325,00	€ 277,50	€ 392,50	€ 260,00
	Vrijstaand	€ 370,00	€ 315,00	€ 335,00	€ 295,00
	Vrijstaand+	€ 370,00	€ 315,00	€ 335,00	€ 295,00
Oss 2024-25		Oss/Berghem	Geffen/Herpen/ Ravenstein	Overige kernen	
	Vrijstaand	€ 410 per m ²	€ 390 per m ²	€ 370 per m ²	
	2^1-kap	€ 400 per m ²	€ 380 per m ²	€ 360 per m ²	
	Hoek	€ 430 per m ²	€ 405 per m ²	€ 385 per m ²	
	Rij/eind	€ 480 per m ²	€ 455 per m ²	€ 430 per m ²	
	Appartement	Residueel/taxatie	Residueel/taxatie	Residueel/taxatie	
Son en Breugel 2024	Tussenwoning		€ 450,- per m ² kavel		
	Hoekwoning		€ 430,- per m ² kavel		
	Twee-onder-een-kapwoning		€ 360,- per m ² kavel		
	Kavel t.b.v. vrij woning		€ 395,- per m ² kavel		
	Gestapeld		Tender, residueel, taxatie of comparatief op basis van BVO's		

Veldhoven 2024	Bouwkavels woningen:	
	- regulier bouwkaavel	€ 427,00 per m ²
	- midden categorie bouwkaavel	€ 518,00 per m ²
	- top categorie bouwkaavel	€ 663,00 per m ²
	- buiten categorie bouwkaavel	per locatie te bepalen
	Projectmatige bouw:	
	- grondgebonden lage middencategorie	€ 446,00 per m ²
	- grondgebonden basis middencategorie	€ 502,00 per m ²
	- grondgebonden hoge middencategorie	€ 563,00 per m ²
	- grondgebonden vrije sector	€ 663,00 per m ²
	- grondgebonden buiten categorie per locatie te bepalen	per locatie te bepalen
	- gestapeld inclusief parkeren	per locatie te bepalen
Venray 2024	Vrije sector grondgebonden	€ 260,- per m ² kavel
	Vrije sector gestapeld	Taxatie
	Sociale koop laag (tot € 280.000 VON)	Grondgebonden: € 190,- per m ² kavel Gestapeld: € 30.000 per woning
	Middenhuur	Grondgebonden: € 230,- per m ² kavel Gestapeld: € 35.000 per woning
	Sociale koop hoog (tot € 355.000 VON)	Grondgebonden: € 230,- per m ² kavel Gestapeld: € 35.000 per woning

BEDRIJFKAVELS

Gemeente Boekel (voorafgaand aan huidige advisering)	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 155,00
Gemeente Deurne	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein Willige Laagt	€ 140,00
Gemeente Gemert-Bakel	Grondprijs per m² 2024
Gemert en Bakel	€ 165,00
Milheeze en Elsendorp	€ 155,00
Gemeente Helmond	Grondprijs per m² 2024
Bedrijventerrein (afhankelijk van specifiek terrein)	€ 175,00 tot € 255,00
Gemeente Laarbeek	Grondprijs per m² 2024
Zichtlocatie	€ 195,00
Overige locaties	€ 170,00
Gemeente Maashorst	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 180,00 (aflopend via staffel tot € 142,50)
Gemeente Oss	Grondprijs per m² 2024
Algemeen	€ 200,00 tot € 220,00
Gemeente Venray	Grondprijs per m² 2024
Restkavels De Hulst 2	€ 150,00

MAATSCHAPPELIJKE GRONDEN

Gemeentelijk beleid	Grondprijs maatschappelijke grond	
Helmond 2024	Openbare bijzondere gebouwen	€ 209,00 per m ² kavel of bvo
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond	€ 31,00 per m ² kavel
	Openbare bijzondere terreinen, onbebouwde grond behorend bij maatschappelijk gebouw	€ 103,00 per m ² kavel
	Commercieel:	maatwerk residueel
Maashorst 2024	Niet commercieel: € 155,00 tot € 185,00 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
Meijerijstad 2023	Niet commercieel: € 165,00 tot € 195,00 per m ² bvo/kavel	
	Commercieel (specifieke categorieën): € 200,00 tot € 240,00 per m ² bvo/kavel	
Oss 2024	Niet commercieel: € 125,00 per m ² kavel	
	Commercieel: maatwerk	
Tilburg 2024	Niet commercieel: € 135,00 per m ² bvo	
	Commercieel: maatwerk met minimum grondprijs niet-commercieel	
	Sportterreinen / niet overdekte sportaccommodaties en onbebouwde vrije tijdsvoorzieningen in uitleggebieden (incl. was- en kleedaccommodaties: € 28,00 per m ²)	
	Gronden voor niet commerciële gebouwde sport- en vrije tijdsvoorzieningen: € 65,00 per m ² terrein/bvo	
	Gronden voor onbebouwde niet commerciële vrije tijdsvoorzieningen in niet uitleggebieden: € 65,00 per m ² terrein	
Veldhoven 2023	Maatschappelijk, niet commercieel:	€ 190,00 per m ²
	Maatschappelijk, commercieel:	€ 210,00 per m ²
	Buitensportvelden:	gemiddelde kostprijs
Weert 2024	Met commerciële functie :	€ 230,00 per m ² bvo/kavel (richtprijs)
	Zonder commerciële functie:	€ 175,00 per m ² bvo/kavel (vaste prijs)
	Sport/recreatie bebouwd:	€ 67,50 per m ² kavel
	Sport/recreatie onbebouwd:	€ 36,50 per m ² kavel

GROND T.B.V. NUTSVOORZIENINGEN

Gemeente	Grondprijs per m ² (kosten koper)
Bergen op Zoom 2024	€ 200,- per m ² uitgeefbaar
Best 2024	€ 203,- per m ² uitgeefbaar
Eindhoven 2024	€ 250,- per m ² uitgeefbaar
Helmond 2024	€ 225,- per m ² uitgeefbaar
Oss 2024	Gelijk aan functieprijs (€ 200 - € 220 bij bedrijfskavels)
Son en Breugel 2024	€ 218,- per m ² uitgeefbaar
Veldhoven 2024	€ 262,- per m ² uitgeefbaar

RETRIBUTIE GEBRUIK GEMEENTELIJKE GRONDEN

(Als percentage van grondwaarde)

Gemeente	Jaar	Tarief	Bijzonderheden
Best	2020	3,5%	Actuele interne gemeentelijke omslagrente verhoogd met 1,5%-punt. Minimum van 2%.
Dronten	2024	5%	4% plus 1% opslag voor kosten beheer en administratie
Helmond	2024	4%	N.v.t.
Maastricht	2024	3,8%	Ten behoeve van erfpacht
Meerijstad	2022	4,15%	3% plus actuele omslagrente (1,15% per 2022)
Moerdijk	2021	5,5%	4% plus 1,5% winst- en risico-opslag
Tilburg	2024	4,5%	Ten behoeve van erfpacht. 3,5% plus 1% (opslag voor administratie, risico). In bijzondere gevallen kan het College het opslagpercentage van 1% aanpassen
Oss	2024	4%	N.v.t.
Zevenaar	2024	5%	Heeft specifiek betrekking op verhuur van gemeentelijke groenstroken bij woningen

SNIPPERGROEN

Gemeente	Grondprijs per m ² (kosten koper)		
Gemert-Bakel 2024	Kern	Voor voorgevelrooilijn	achter voorgevelrooilijn
	Gemert, Bakel	€ 69,50	€ 139,00
	Handel, De Mortel, Milheeze	€ 67,00	€ 134,00
	Elsendorp, De Rips	€ 58,75	€ 117,50
Meerijstad 2023	50% tot 20% van grondprijs van het betreffende normatief type (welke lopen van € 275,- tot € 455,-/m ²). Percentage op basis van afstand en ligging t.o.v. woning.		
Reusel-De Mierden 2024	Reusel	Zonder bouwmogelijkheden: € 97,50 per m ² Met bouwmogelijkheden: € 211,25 per m ²	
	Hooge Mierde	Zonder bouwmogelijkheden: € 93,00 per m ² Met bouwmogelijkheden: € 201,50 per m ²	
	Lage Mierde	Zonder bouwmogelijkheden: € 93,00 per m ² Met bouwmogelijkheden: € 201,50 per m ²	
	Hulsel	Zonder bouwmogelijkheden: € 87,00 per m ² Met bouwmogelijkheden: € 188,50 per m ²	
Helmond 2024	50% van bijbehorende grondprijs		
Laarbeek 2024	Strook aan voorzijde van de woning: 40% van kavelprijs Strook aan zij- of achterzijde: 60% van kavelprijs. (kavelprijs per 2024: € 370,00 per m ²).		
Oss 2024	Voortuin	€ 75 per m ²	
	Zij- en achtertuin	€ 125 per m ²	
	> 100 m ²	Taxatie	
Son en Breugel 2024	€ 163,00 per m ²		
Peel en Maas 2024	Voortuin (vanaf weg tot aan gevel woning): € 25,00		
	Zij-/tuin binnen de rooilijn en < 40 m ¹ diep met bebouwingsmogelijkheid: 50% bouwgrondprijs		
	Zij-/tuin buiten de rooilijn, en < 40 m ¹ diep zonder bebouwingsmogelijkheden: € 25,00		
	Achtertuin > 40 m ¹ diepte: 20% bouwgrondprijs		
Veldhoven 2024	> 50 m ² maatwerk		
	Zonder bebouwingsmogelijkheid: € 142,00 per m ²		
Venray 2024	Met bebouwingsmogelijkheid: € 427,00 per m ²		
	Groen- en reststroken buiten exploitatiegebieden (woningbouw): € 130,00 per m ² Afwijkend tarief voor Venray-centrum		
	Groen- en reststroken binnen exploitatiegebieden: reguliere grondprijs wonen of bedrijventerrein		

BIJLAGE 5

GESTANDAARDISEERDE WONINGCATEGORIEËN

TUSSENWONING

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: 140 m²



Verbeelding tussenwoning, Bouwkostenkompas



Verbeelding hoekwoning dwarskap, Bouwkostenkompas

HOEKWONING

Kenmerken gelijk aan tussenwoning, aanvullend:

- Groter woonoppervlak dan tussenwoning d.m.v. dwarskap of ruimere beukmaat
- Woonoppervlakte: 120 m²
- Perceeloppervlakte: 180 m²

TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kap in een rij geschakeld;
- Schuin dak met pannenbekleding;
- Drie bouwlagen;
- Woonoppervlakte: 135 m²
- Perceeloppervlakte: 250 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

STARTERSWONING

Kenmerken:

- Schakeling van een blok woningen van kleiner type;
- Schuin pannendak met kleine dakramen;
- Simpele detaillering en metselwerk in gevel;
- Grote mate van repetitie;
- Woonoppervlakte: 75 m²
- Perceeloppervlakte: 110 m²



Verbeelding twee-onder-een-kapwoning, Bouwkostenkompas

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	Grondprijisadvies Boekel 2025
Datum	30-10-2024
Versie	1056.235-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal (afgerond)
Programma				
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	
Type	Tussenwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal	1	1	1	3
m² gbo	110	120	135	365
vormfactor	0,77	0,76	0,76	
m² bvo	143	158	178	478
m³	2,9 414	458	515	1.387
m² kavel	140	180	250	570
Marktwaarde				
VON-prijs (incl. btw)	€ 360.000,00	€ 420.000,00	€ 520.000,00	€ 1.300.000
per m² gbo	€ 3.275,00	€ 3.500,00	€ 3.850,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 297.520,66	€ 347.107,44	€ 429.752,07	€ 1.074.380
Stichtingskosten				
<i>Bouwkosten</i>	€ 182.142,86	€ 209.210,53	€ 253.125,00	€ 644.478
per m² bvo	€ 1.275,00	€ 1.325,00	€ 1.425,00	
per m³	€ 439,66	€ 456,90	€ 491,38	
Bijkomende kosten	13% € 23.678,57	€ 27.197,37	€ 32.906,25	€ 83.782
per m² bvo	€ 165,75	€ 172,25	€ 185,25	
per m³	€ 57,16	€ 59,40	€ 63,88	
Algemene kosten	4% € 11.900,83	€ 13.884,30	€ 17.190,08	€ 42.975
per m² bvo	€ 83,31	€ 87,93	€ 96,77	
per m³	€ 28,73	€ 30,32	€ 33,37	
Winst & Risico	6% € 17.851,24	€ 20.826,45	€ 25.785,12	€ 64.463
per m² bvo	€ 124,96	€ 131,90	€ 145,16	
per m³	€ 43,09	€ 45,48	€ 50,06	
Financieringskosten	€ 2.089,28	€ 2.404,53	€ 2.917,93	€ 7.412
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	
Bouwrente	6%	6%	6%	
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.615,41	€ 1.855,47	€ 2.244,94	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 473,87	€ 549,06	€ 672,99	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 55.520	€ 64.313	€ 78.799	€ 198.632
per m² bvo	€ 389	€ 407	€ 444	
per m³	€ 134	€ 140	€ 153	
% bijkomende kosten van bouwkosten	30%	31%	31%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 237.662,77	€ 273.523,16	€ 331.924,38	€ 843.110
per m² bvo	€ 1.663,64	€ 1.732,31	€ 1.868,61	
per m³	€ 573,67	€ 597,35	€ 644,35	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	nvt	
Per woning				
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)	€ 59.857,89	€ 73.584,27	€ 97.827,68	
quote	20%	21%	23%	
per m² kavel	€ 427,56	€ 408,80	€ 391,31	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 59.857,89	€ 73.584,27	€ 97.827,68	€ 231.270

Residuele grondwaardeberekening starterswoning

Dossier	Grondprijsadvies 2025
Datum	30-10-2024
Versie	1056.235-R1d1
Status	Definitief

Residuele grondwaarde	Type woning Starterswoning	Totaal (afgerond)
Programma		
Huur- of koopwoning	Koop	
Type	Rijwoning	
m ² gbo	75	75
vormfactor	0,72	
m ² bvo	104	104
m ² kavel	110	110
Marktw waarde		
VON-prijs (incl. btw)	€ 275.000,00	€ 275.000
per m ² gbo	€ 3.666,67	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 227.272,73	€ 227.273
Stichtingskosten		
<i>Bouwkosten</i>	€ 145.833,33	€ 145.833
per m ² bvo	€ 1.400,00	
Bijkomende kosten	13% € 18.958,33	€ 18.958
Algemene kosten	4% € 9.090,91	€ 9.091
Winst & Risico	6% € 13.636,36	€ 13.636
Financieringskosten	€ 681,24	€ 681
Bouwtijd (maanden)	12	
Bouwrente	6%	
Voorverkoop (percentage)	90%	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 42.367	€ 42.367
per m ² bvo	€ 407	
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 188.200,18	€ 188.200
per m ² bvo	€ 1.806,72	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	
Per woning		
Grondwaarde (excl btw)	€ 39.072,55	
quote	17%	
per m ² kavel	€ 355,20	
per m ² kavel (afgerond)	€ 355,00	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 39.072,55	€ 39.073