



Taxatiecommissie gemeente Maashorst

Grondprijisadvies Woningbouw 2022

Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Kenmerk	1036.584-D1d1
Datum	22 december 2021
Status	Definitief

Gloudemans

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



De Lorijn raadgevers o.g.

Postbus 145
6650 AC Druten
Komkleiland 27
6666 ME Heteren
T 026-3037303
I www.delorijnraadgevers.nl



Van der Krabben Makelaardij

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



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	4
2.	Marktanalyse.....	5
2.1.	Algemeen	5
2.2.	Landelijke marktanalyse.....	5
2.3.	Regionale marktanalyse COROP regio Noordoost-Noord-Brabant.....	8
2.4.	Lokale marktanalyse gemeenten Uden en Landerd samengevoegd.....	11
2.5.	Kansen en bedreigingen 2022	14
3.	Analyse uitgifteprijs	16
3.1.	Algemeen	16
3.2.	Referentieonderzoek	16
3.3.	Residuele waardeberekening.....	20
3.4.	Bouwkosten	22
3.5.	Duurzaamheid	22
4.	Grondprijnsadvies wonen.....	25
4.1.	Algemeen	25
4.2.	Grondprijnsadvies per kern en per woningcategorie.....	25
4.3.	Grondprijnsadvies op projectniveau	27
4.4.	Degressief stelsel	33
4.5.	Fasering uitgifte	33
4.6.	Overig	34
5.	Bijlagen	35

1. Algemeen

Er is verzocht om een grondprijzadvies uit te brengen voor de in 2022 te hanteren uitgiftepreizen voor woningbouwlocaties in de nieuw te vormen gemeente Maashorst. De huidige gemeenten Uden en Landerd gaan per 1 januari 2022 fuseren. Voor u ligt het grondprijzadvies 2022 voor woningbouwlocaties. Het doel van dit advies is inzicht te geven in de te hanteren uitgiftepreizen voor het jaar 2022.

Gemeente Uden bestaat uit drie kernen, te weten:

- Uden
- Odiliapeel
- Volkel

Gemeente Landerd bestaat uit drie kernen, te weten:

- Zeeland
- Schaijk
- Reek

In dit rapport wordt allereerst op landelijk, regionaal en lokaal niveau een marktanalyse van de woningbouwmarkt gegeven (hoofdstuk 2). Vervolgens is er referentieonderzoek uitgevoerd naar transacties van bouwkavels en (nieuwbouw)woningen binnen de gemeenten Uden en Landerd (hoofdstuk 3). Dit resulteert tot slot in een grondprijzadvies voor het jaar 2022 (hoofdstuk 4). Dit grondprijzadvies is gedifferentieerd naar de volgende woningtypen:

- Vrijstaande woningen;
- Twee-onder-één-kapwoningen;
- Hoekwoningen;
- Eindwoningen;
- Tussenwoningen.

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

2. Marktanalyse

2.1. Algemeen

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

De landelijke marktanalyse wordt beschouwd op basis van publicaties van het Expertisecentrum woningwaarde en de ABN AMRO.

Om een representatief beeld te krijgen van de woningmarkt op regioniveau is er gekeken naar de COROP regio Noordoost-Noord-Brabant. Deze regio bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Meierijstad, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Uden, Vught. Ten opzichte van het marktonderzoek in voorgaande grondprijzadviezen is de regio groter geworden. Achtereenvolgens worden (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactiepreizen, (iii) het aanbod en (iv) de verkooptijd beschouwd in de periode vanaf het derde kwartaal van 2018 tot en met het derde kwartaal van 2021.

Voor de lokale marktanalyse is tevens onderzoek gedaan naar (i) het aantal transacties, (ii) de gerealiseerde transactiepreizen, (iii) de verkooptijd en (iv) het aantal aangeboden woningen binnen de gemeenten Uden en Landerd. De lokale marktanalyse heeft, net zoals de regionale marktanalyse, betrekking op de periode van het derde kwartaal 2018 tot en met het derde kwartaal 2021.

Wat betreft de regionale en lokale 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. De gegevenstabellen die horen bij de in paragraaf 2.3 en 2.4 weergegeven grafieken zijn opgenomen in bijlage 2 en geven de exacte data weer.

2.2. Landelijke marktanalyse

Het **Expertisecentrum woningwaarde** geeft in de **Monitor koopwoningmarkt 2^e kwartaal 2021**¹ samengevat de navolgende analyse van de woningmarkt in Nederland.

Het **algemene consumentenvertrouwen** in de economie van Nederland is na een forse terugval in het tweede kwartaal van 2020 toch weer gestabiliseerd in het derde en vierde kwartaal. In het eerste kwartaal van 2021 is er zelfs weer sprake van een minder negatief consumentenvertrouwen. In het tweede kwartaal van 2021 is er nog maar sprake van een minimaal negatief consumentenvertrouwen. Het **vertrouwen in de koopwoningmarkt** is in het tweede kwartaal van 2020 minder ver weggezakt dan het algemene consumentenvertrouwen en herstelt zich in de vier daarop volgende kwartalen ook weer sneller.

¹ Expertisecentrum Woningwaarde (2021), *Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2021*

De COVID-19 crisis heeft in 2020 en in de eerste helft van 2021 een beperkt effect gehad op de Nederlandse economie. Op macroniveau was er in het tweede kwartaal van 2020 wel sprake van een zeer forse economische daling (BBP nam met 8,5% af), maar was de stijging in het derde en vierde kwartaal van 2020 eveneens behoorlijk. Daardoor was er over het hele jaar beschouwd sprake van een beperkte daling van de economie.

De markt van bestaande koopwoningen lijkt in het geheel niet te zijn geraakt door de COVID-19 crisis. Het **aantal** door het Kadaster geregistreerde **transacties** is in het tweede kwartaal van 2021 gestegen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2020 (+20,8%). Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt blijken enkele maanden eerder uit de NVM-registratie van het aantal verkopen (door een vertraging tussen verkoop en daadwerkelijke overdracht). Het aantal door de NVM geregistreerde verkopen is, in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2020, wel beperkt gedaald (-3,9%). De NVM wijst zelf op het zeer geringe aanbod van te koop staande woningen in het tweede kwartaal van 2021, waardoor de potentiële vraag van woonconsumenten steeds moeilijker of niet geëffectueerd kan worden. Het meer actuele beeld over de koopwoningmarkt op basis van de NVM-gegevens, is dus minder gunstig dan op basis van de Kadastercijfers. Overigens zijn daarin vooralsnog geen negatieve effecten van de COVID-19 crisis op de vraagkant van de woningmarkt te herkennen.

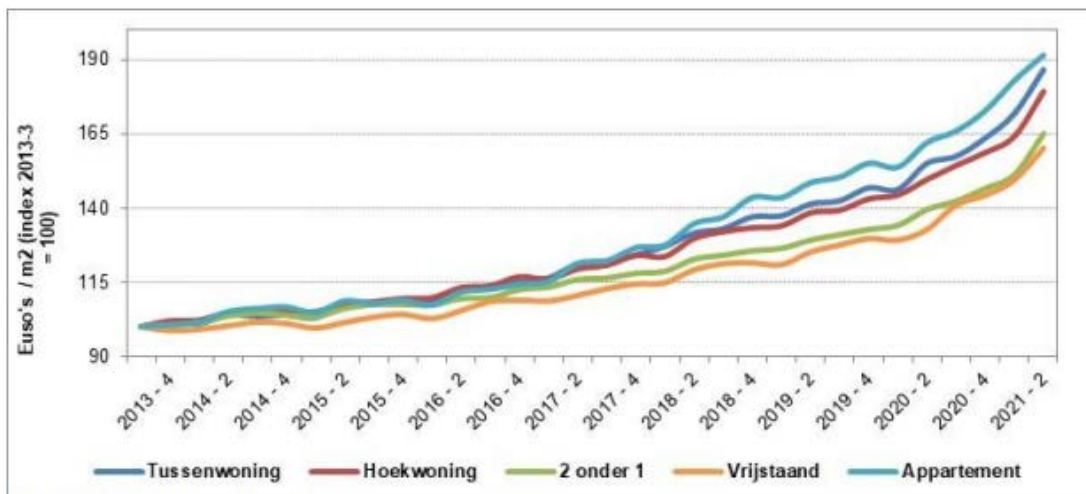
De waarde op de **krapte-indicator** (de verhouding tussen het te koop staande woningaanbod en het aantal verkochte woningen) is voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningbouw historisch laag, met respectievelijk 2,6 (nieuwbouw) en 1,4 (bestaande bouw). Een forse afname van het aanbod ligt hieraan ten grondslag.

Door de krapte op de markt, kan het aanbod van zowel nieuwbouw als bestaande koopwoningen de vraagontwikkeling niet bijhouden. De **koopprijs** van bestaande woningen heeft zich dan ook sterk ontwikkeld het afgelopen jaar. De mediane **verkoopprijs** in het tweede kwartaal van 2021 komt fors hoger uit dan in het vorige kwartaal (+7,1%). In vergelijking met het tweede kwartaal in 2020 is er zelfs sprake van maar liefst 19,9% prijsstijging. De mediane verkoopprijs, die al sinds begin 2014 toeneemt, bedroeg in het tweede kwartaal van 2021 €410.000,00.

Hoe de koopprijs zich in de komende kwartalen verder ontwikkelt, zal onder andere afhangen van het verdere verloop van de COVID-19 crisis, de door te voeren versoepelingen van de maatregelen, de afbouw van de overheidssteun aan het bedrijfsleven en de economische reactie op nieuwe omstandigheden. Een kooprijdsdaling is op de korte termijn echter niet waarschijnlijk, maar enige afkoeling (door meer aanbod of enige vraaguitval) zou meer dan welkom en ook passend zijn volgens de economische theorieën.

De krapte op de woningmarkt speelt een belangrijke rol in de aanhoudende kooprijdsstijging. Gemiddeld genomen is er in het tweede kwartaal van 2021 circa 8,2% meer betaald dan de vraagprijs. Deze situatie is nu in het zesde opeenvolgende kwartaal waar te nemen. Door de grote krapte, in combinatie met gunstige financieringsvoorwaarden, is er grote concurrentie tussen potentiële kopers. De woonconsument voelt zich blijkbaar nog steeds gedwongen om meer dan de vraagprijs voor een woning te betalen.

Er is een verschil zichtbaar tussen de **prijsonwikkeling** van de verschillende **woningtypes**. Over het algemeen zijn de prijzen voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen vanaf de Kredietcrisis relatief gezien sterker gestegen dan de prijzen voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen (zie onderstaande figuur 1).



Bron: NVM, Woningmarkt cijfers, 2021

Figuur 1: Index mediane verkoopprijs in € per m², naar woningtypen op kwartaalbasis (bron: Expertisecentrum Woningwaarde (2021) Monitor koopwoningmarkt: 2^e kwartaal 2021)

Het aantal transacties van **nieuwboukoopwoningen** laat de afgelopen jaren een dalende en vervolgens stagnerende ontwikkeling zien, terwijl een flinke toename nodig was/is om aan de grote woningvraag te voldoen. Na de plotselinge piek in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in het vierde kwartaal van 2019 (ruim 9.000 verkopen), is er in de eerste helft van 2020 sprake van een stagnatie rond de 8.000 transacties per kwartaal. In de tweede helft van 2020 trekt het aantal transacties van nieuwboukoopwoningen wel weer aan naar circa 9.000 woningen op kwartaalbasis. In het tweede kwartaal van 2021 is dit weer wat gedaald naar ca. 8.500 tot 8.600 woningen.

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen laat sinds vanaf 2015 een enorme stijging zien (circa 10% per jaar) en bedroeg in het eerste kwartaal van 2021 (meest recente gegevens) circa €437.100,00. Sinds medio 2019 is er echter sprake van meer gematigde groeipercentages van de koopprijzen voor nieuwbouwwoningen. Hoe het prijsverloop op de nieuwbouwmarkt zal uitpakken blijkt onduidelijk: eisen in het nieuwe bouwbesluit en het geringe woningaanbod kunnen een prijsopdrijvend effect hebben, terwijl vraaguitval door hoge koopprijzen of de coronacrisis een prijsdrukkend effect kunnen hebben.

De **financierbaarheid** van koopwoningen is vooral voor starters gewijzigd, door aangescherpte hypotheekvoorwaarden (aanscherping LTI-norm, LTV verlaagd, beperking hypotheekrenteafrek, eigen geld voor bijkomende kosten). In combinatie met de sterk oplopende koopprijzen staan zowel de financierbaarheid als de betaalbaarheid van koopwoningen voor starters onder druk, met name in de (grote) steden en in de krappere woningmarktgebieden in Nederland. Starters kopen daardoor (gemiddeld) op latere leeftijd een eerste woning. Positieve ontwikkelingen zijn daarentegen de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters (tot 35 jaar) per januari 2021 en het tweede inkomen dat in 2021 voor 90% in plaats van 80% meetelt bij de berekening van de maximale hypotheek.

Toekomstige ontwikkelingen op de kortere termijn

De economische maatregelen van de overheid sinds maart 2020 hebben eraan bijgedragen, dat het aantal faillissementen beperkt is gebleven en de werkloosheid eerst licht is opgelopen en vervolgens toch weer licht is gedaald in de afgelopen twee kwartalen (tot 3,3% in het eerste kwartaal van 2021). En ook nu de COVID-19 maatregelen en de economische ondersteuning voorzichtig teruggedraaid worden, blijken deze economische cijfers zich niet ongunstig te ontwikkelen. Daardoor is een meerderheid van de mensen in de eerste helft van 2021 optimistischer geworden, waardoor ook het vertrouwen in de economie en in de woningmarkt weer is toegenomen. Nu het vaccineren van de bevolking tegen het COVID-19 virus in een behoorlijk tempo wordt doorgevoerd in het voorjaar van 2021, is het niet waarschijnlijk dat dit vertrouwen in de economie en in de woningmarkt op korte termijn zal omslaan. De ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en op de hypotheekmarkt zullen daarom in sterkere mate afhangen van het aanbod van (koop)woningen, dan van de vraagontwikkeling in de nabije toekomst.

De verwachting is dat de koopprijsstijging in de tweede helft van 2021 hoog zal blijven maar afvlakt. Een stijging van de gemiddelde verkoopprijs met circa 4% ligt in de lijn der verwachting. Op basis van de modelvoorspellingen is daarbij een toename van de verkoopprijzen met 10% tot 11% op jaarbasis nog steeds een reëel toekomstbeeld.

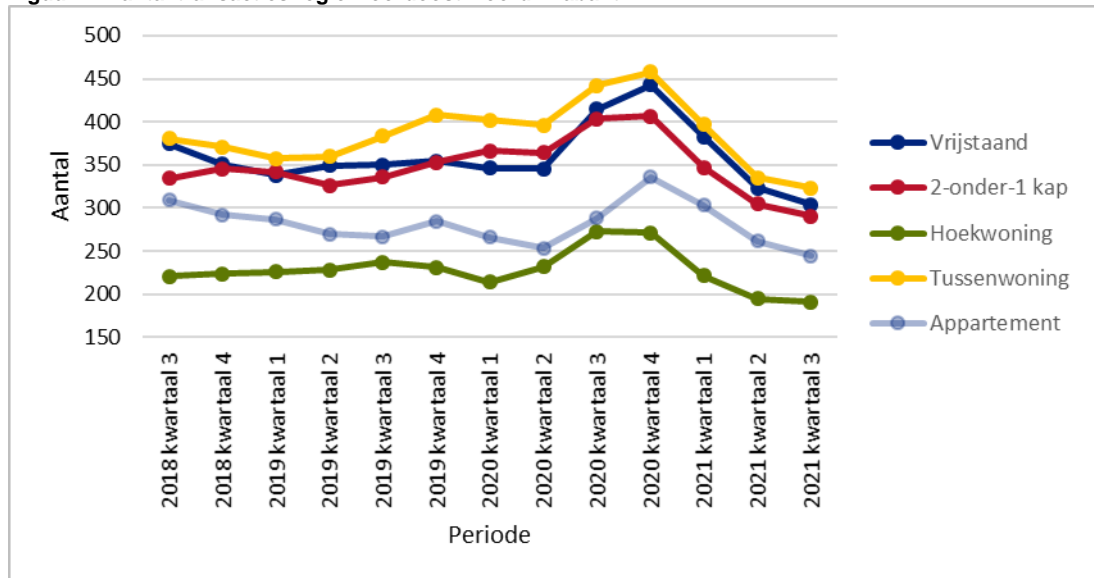
De **ABN AMRO** geeft in haar **Woningmarktmonitor d.d. juli 2021** aan dat het de eerdere prijsramingen voor de woningmarkt flink verhoogt. Daar waar zij in april 2021 nog uitgingen van een prijsstijging van bestaande koopwoningen van 7,5% dit jaar en van 2,5% volgend jaar, gaan zij nu uit van respectievelijk 12,5% en 5% koopprijsstijging. De verwachting is wel nog steeds dat het aantal woningaankopen volgend jaar zal dalen met 5%. ABN AMBRO noemt de huizenmarkt verhit.

2.3. Regionale marktanalyse COROP regio Noordoost-Noord-Brabant

Gerealiseerde transacties

Uit figuur 2 blijkt dat het aantal gerealiseerde transacties van alle woningtypen vanaf het derde kwartaal 2018 tot het eerste kwartaal 2020 redelijk stabiel is gebleven; er is geen trendmatige stijging of daling waarneembaar. Vanaf het tweede kwartaal 2020 tot het vierde kwartaal 2020 is een duidelijke stijging waar te nemen. Vanaf het vierde kwartaal 2020 neemt het aantal transacties sterk af tot heden. Het aantal transacties van hoekwoningen en appartementen is lager dan voor de overige woningtypes.

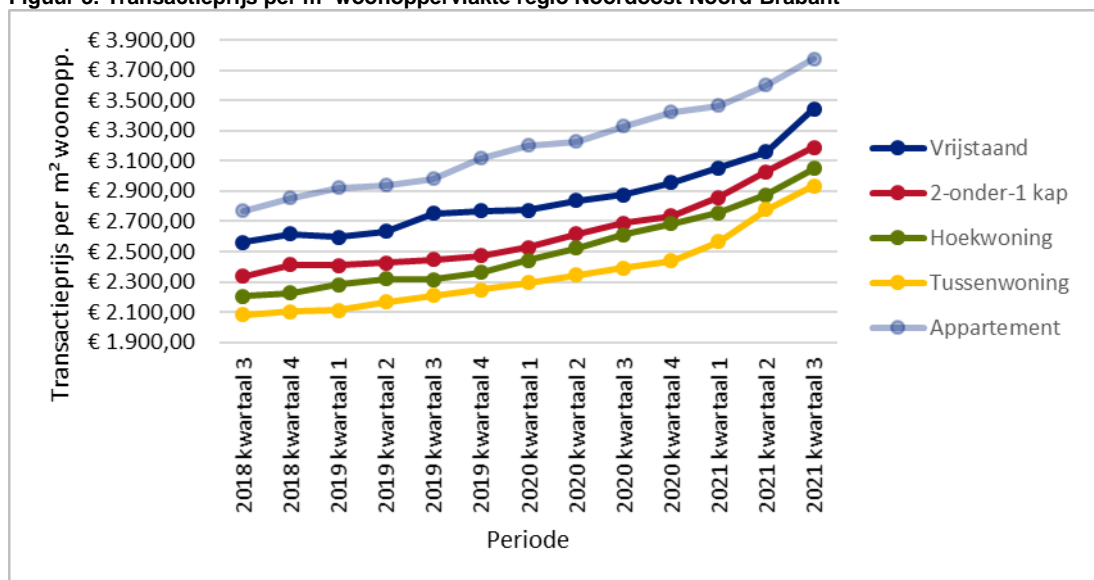
Figuur 2: Aantal transacties regio Noordoost-Noord-Brabant



Gerealiseerde transactieprizen

Uit figuur 3 blijkt dat de gemiddelde verkoopprijs per m² van woningen in de regio Noordoost-Noord-Brabant vanaf het derde kwartaal 2018 trendmatig en fors stijgt, voor ieder woningtype. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2021 €3.272,00 en varieerde van €2.936,00 voor een tussenwoning tot €3.774,00 voor appartementen. De prijsstijging van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was gemiddeld 19%. De prijsstijging was voor tussenwoningen met 22,8% het hoogst en voor appartementen met 13,3% het laagst.

Figuur 3: Transactieprijs per m² woonoppervlakte regio Noordoost-Noord-Brabant

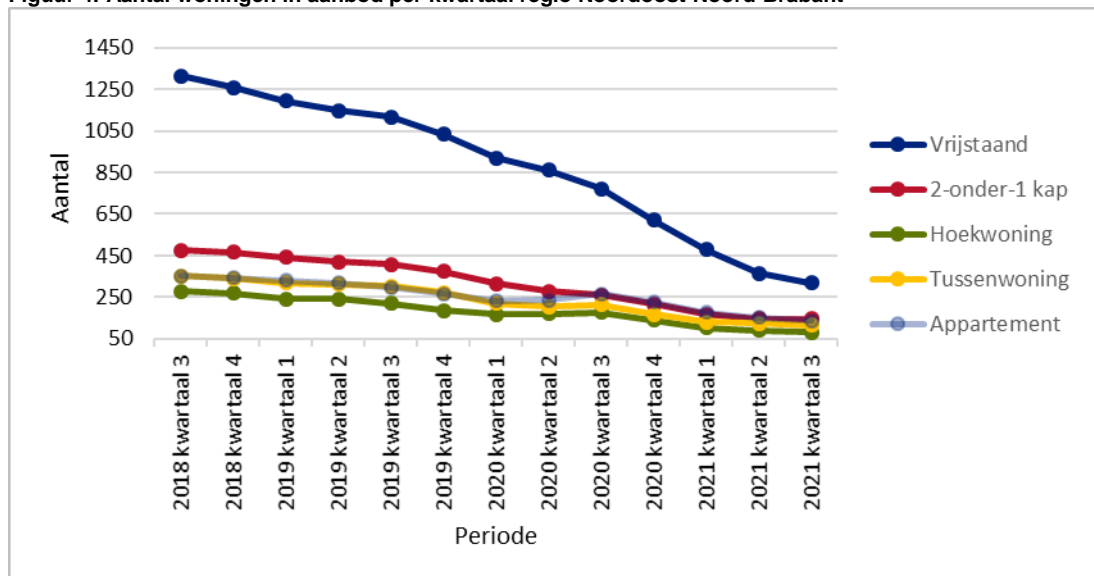


Het beschikbare aanbod

Uit figuur 4 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was gemiddeld 53% en varieerde van 44% tot 58% voor alle woningtypes. Er bestaat wel een groot verschil tussen het aantal aangeboden vrijstaande woningen (320) en het aantal hoekwoningen (81).

Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het aantal aangeboden woningen drie jaar geleden hoger was dan het aantal transacties. De afgelopen jaren is dit verschil steeds kleiner geworden en vanaf het eerste kwartaal 2020 is het aantal aangeboden woningen (voor ieder woningtype) zelfs lager dan het aantal transacties per kwartaal. Voor tussenwoningen geldt dat het aantal aangeboden woningen al vanaf het derde kwartaal 2018 lager is dan het aantal transacties. Deze ontwikkeling geeft weer dat de woningmarkt in de afgelopen drie jaar krappere is geworden: het aantal transacties is stabiel gebleven maar het aanbod is fors gedaald. Het aanbod van vrijstaande woningen is in drie jaar tijd zelfs met 129% afgenomen.

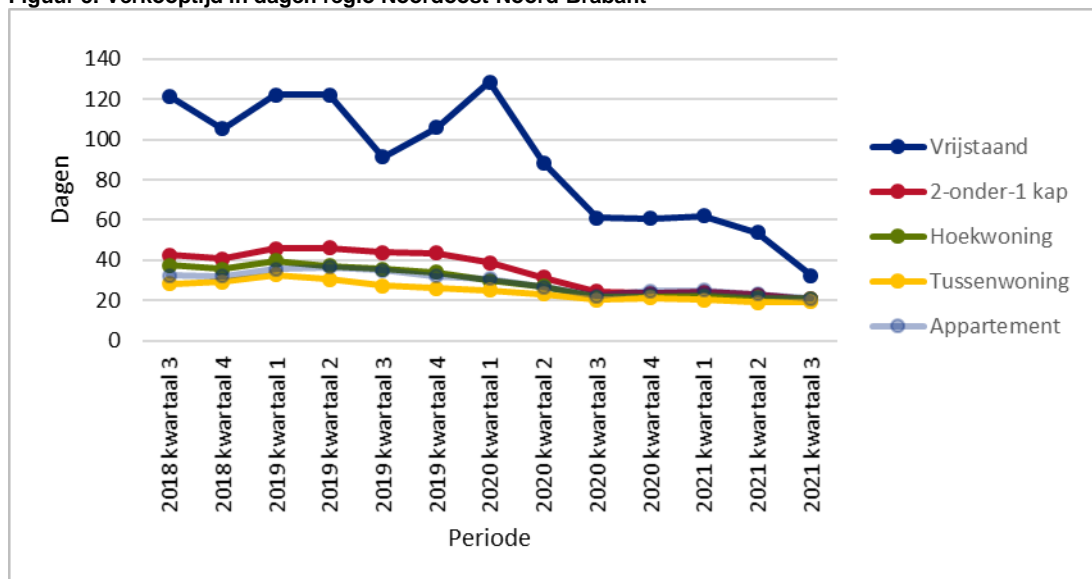
Figuur 4: Aantal woningen in aanbod per kwartaal regio Noordoost-Noord-Brabant



Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in regio Noordoost-Noord-Brabant is de afgelopen drie jaren gemiddeld gezien fors teruggelopen. De verkooptijd bedraagt in het derde kwartaal van 2021 gemiddeld 23 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van 19 dagen voor tussenwoningen tot 32 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd is het afgelopen jaar gemiddeld met 25,9% afgenomen.

Figuur 5: Verkooptijd in dagen regio Noordoost-Noord-Brabant

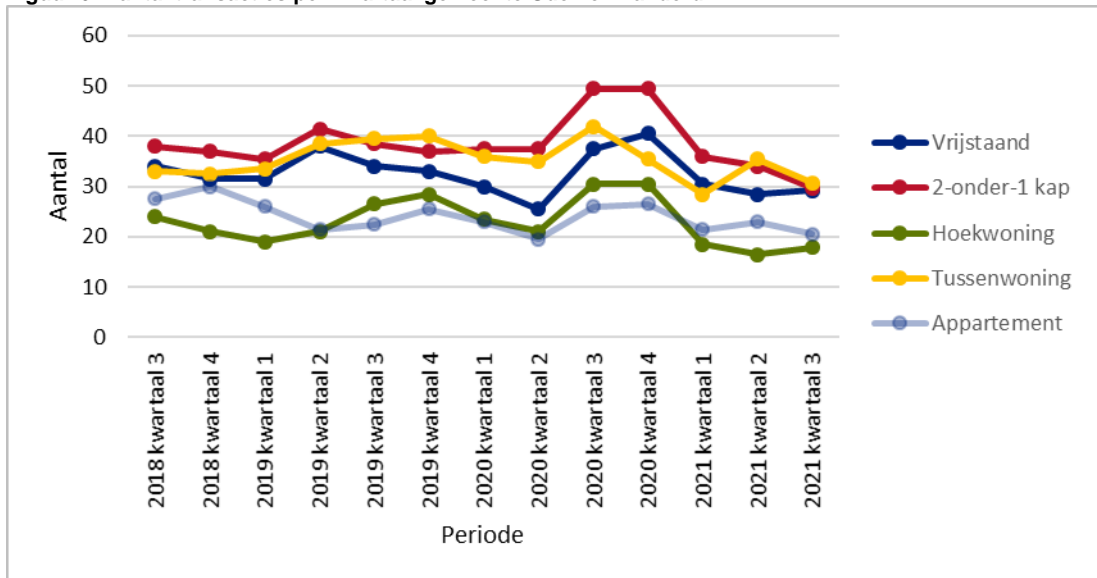


2.4. Lokale marktanalyse gemeenten Uden en Landerd samengevoegd

Gerealiseerde transacties

Het aantal transacties binnen de gemeenten Uden en Landerd laat een meer gefluctueerd beeld zien vergeleken met het aantal transacties binnen de regio Noordoost-Noord-Brabant. Deze fluctuatie is hoofdzakelijk het gevolg van het lagere aantal transacties. Hierdoor hebben enkele transacties meer of minder direct een (aanzienlijk) effect op het gemiddelde per kwartaal. Gemiddeld gezien is het aantal transacties van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 met 30,9% afgenomen. Deze negatieve ontwikkeling geeft de huidige krapte op de woningmarkt weer.

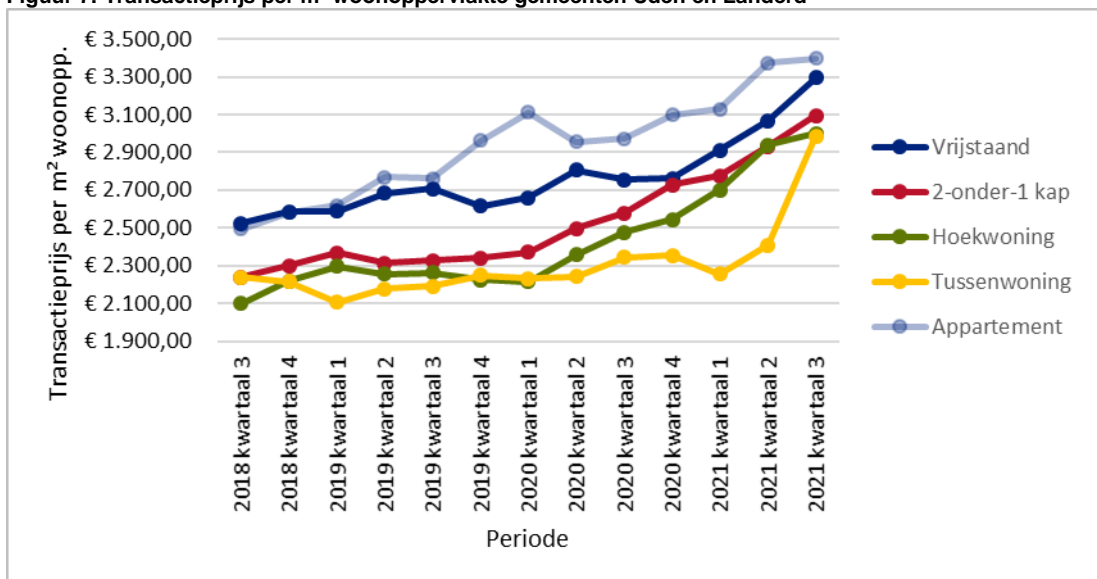
Figuur 6: Aantal transacties per kwartaal gemeente Uden en Landerd



Gerealiseerde transactieprizen

De gerealiseerde transactieprizen, zoals te zien in figuur 7 laten een sterke stijging zien het afgelopen jaar. De gemiddelde transactieprijs per m² bedroeg in het derde kwartaal 2021 €3.139,00 en varieerde van €2.988,00 voor een tussenwoning tot €3.295,00 voor een vrijstaande woning. De prijsstijging van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was gemiddeld 20,7% en varieerde van 14,3% voor een appartement tot 27,4% voor een tussenwoning. Gemiddeld gezien is in de regio Noordoost-Noord-Brabant als de gemeenten Uden en Landerd een vergelijkbaar beeld te zien qua hoogte van de transactieprizen.

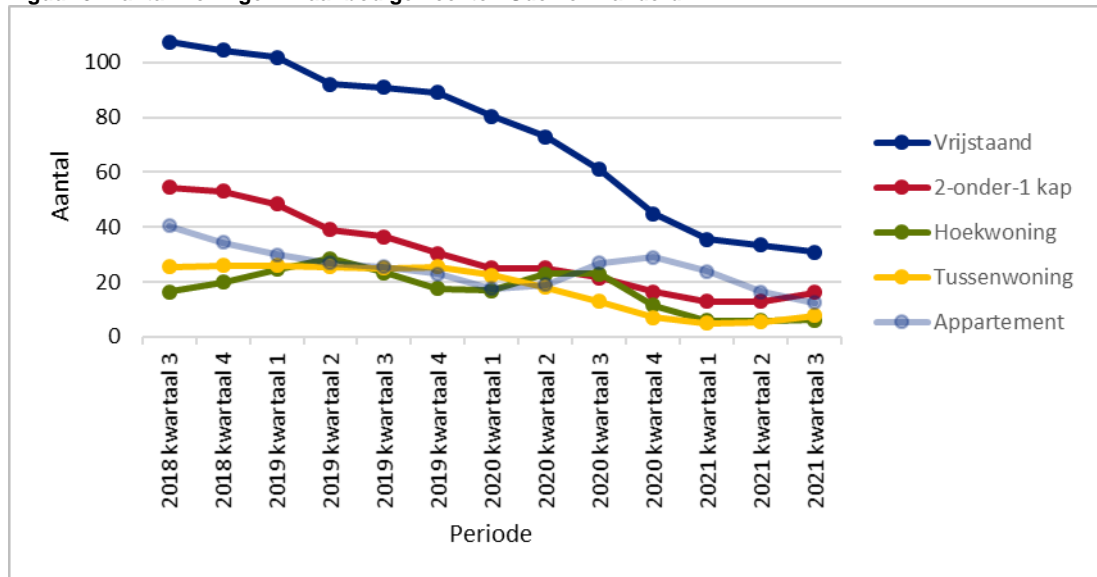
Figuur 7: Transactieprijs per m² woonoppervlakte gemeenten Uden en Landerd



Het beschikbare aanbod

Uit figuur 8 blijkt dat het beschikbare aanbod al enkele jaren sterk afneemt. De afname van het derde kwartaal 2021 ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was gemiddeld 50%. Er bestaat wel een fors verschil tussen de afname van het aanbod aan hoekwoningen (-73%) en de afname van twee-onder-één-kapwoningen (-24%). Wat opvalt is dat voor verschillende woningtypes zoals de hoek- en tussenwoningen het aanbod in de afgelopen drie kwartalen minder dan 10 woningen per kwartaal is.

Figuur 8: Aantal woningen in aanbod gemeenten Uden en Landerd

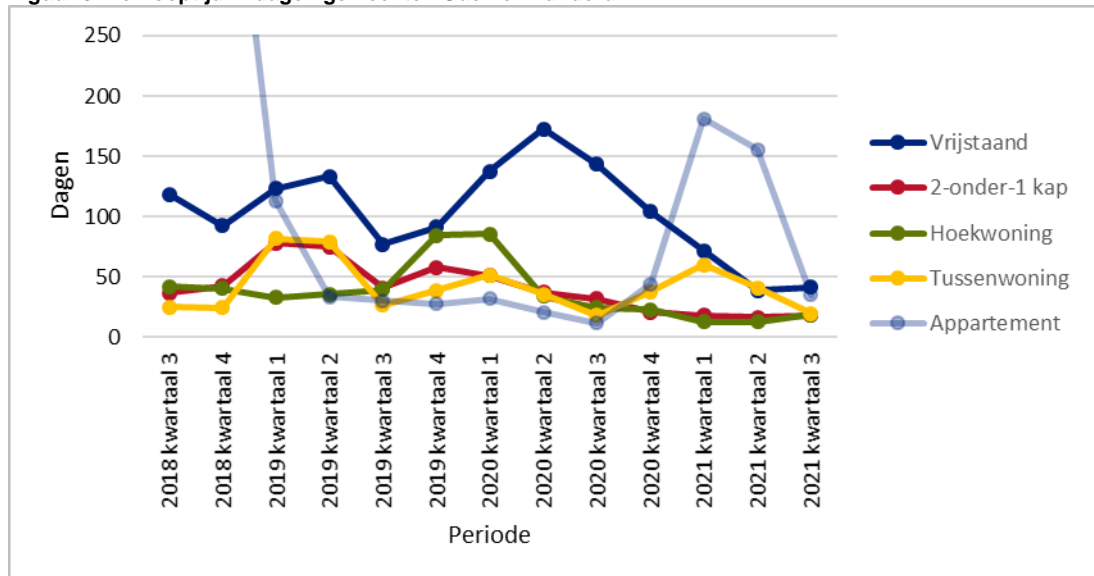


Wanneer het aantal aangeboden woningen wordt vergeleken met het aantal verkochte woningen per kwartaal, valt op dat het verschil tussen het aantal aangeboden woningen en het aantal transacties fors kleiner is dan in de regio Uden e.o. en vanaf het derde kwartaal 2017 steeds kleiner is geworden. In het derde kwartaal 2020 was het aantal aangeboden woningen voor het eerst lager dan het aantal transacties. Dit laat zien dat de woningmarkt binnen Uden de afgelopen drie jaar erg krap is geworden, en krappert lijkt te zijn dan binnen de regio Uden e.o.

Looptijd te koop staande woningen

De ontwikkeling van de verkooptijd van de te koop staande woningen in de gemeenten Uden en Landerd is de afgelopen drie jaren teruggelopen, met enkele uitschieters als uitzondering op dit gemiddelde (met name bij vrijstaande woningen en appartementen). De verkooptijd bedraagt in het derde kwartaal van 2021 gemiddeld 30 dagen, waarbij de verkooptijd varieert van circa 18 dagen voor twee-onder-één kapwoningen tot 41 dagen voor vrijstaande woningen. De verkooptijd binnen de gemeenten Uden en Landerd is daarmee gemiddeld langer dan in de regio Noordoost-Noord-Brabant. De verkooptijd is het afgelopen jaar fors afgenomen met gemiddeld 56%. Deze (gemiddeld) afname is voornamelijk het gevolg van de forse afname in de verkooptijd van vrijstaande woningen en appartementen. Het grote verschil in verkooptijd van vrijstaande woningen tussen het vierde kwartaal 2018 en het tweede kwartaal 2020 is waarschijnlijk te verklaren door enkele (sterk) afwijkende transacties. Enkele afwijkende transacties hebben daardoor direct invloed op het gemiddelde per kwartaal.

Figuur 8: Verkooptijd in dagen gemeenten Uden en Landerd



2.5. Kansen en bedreigingen 2022

Door deze forse afname van de afgelopen jaren is (grote) krapte op de woningmarkt ontstaan, wat mede de oorzaak is van de prijsstijgingen van de afgelopen jaren.

Met inachtneming van voornoemde trends en ontwikkelingen rondom de Nederlandse woningmarkt, kunnen een aantal kansen en bedreigingen voor de woningmarkt in het jaar 2021 worden geformuleerd.

Kansen woningmarkt:

1. Door gestegen woningprijzen loopt de restschuldbroblematiek van woningeigenaren verder terug. In 2018 stonden nog 'maar' 46.000 huizen onder water. Tijdens de crisis was dit op het hoogtepunt 1,3 miljoen.
2. De vraag naar woningen blijft toenemen als gevolg van de verwachte demografische ontwikkeling (groei bevolking en kleinere huishoudens).
3. Er is een tekort aan huurwoningen in het middensegment. Het gevolg hiervan is dat huren buiten de sociale huur alleen mogelijk is in hogere huurklassen, waarvan de huurstijging bovendien groot is. Dit heeft tot gevolg dat de lasten van een huurwoning hoger zijn dan die van een vergelijkbare koopwoning door de relatief lage hypotheektarieven, met als gevolg extra druk op de koopwoningmarkt.
4. Vanaf 2022 stijgt de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) van € 325.000,00 naar € 355.000,00. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit vermoedelijk weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit nog niet het geval is, zijn nu meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen.
5. De op Prinsjesdag 2021 aangekondigde maatregelen waar extra middelen beschikbaar komen (in totaal 295 miljoen euro in 2021) om knelpunten in de woningbouw aan te pakken. De overdrachtsbelasting wordt gedifferentieerd, zodat starters deze niet meer hoeven te betalen.

6. Bij financiering van de woning wordt het tweede inkomen vanaf 2021 voor 90% meegenomen ten opzichte van 80% daarvoor.
7. Gemeentelijk beleid op zelfbewoning waardoor er meer kansen ontstaan voor particuliere woningzoekers.

Bedreigingen woningmarkt:

1. Toenemende bouwkosten, onder andere veroorzaakt door de stijgende energie- en brandstofprijzen.
2. De woningmarkt wordt als erg krap beschouwd. Het slinkende woningaanbod heeft een enorme krapte op de markt tot gevolg, welke krapte alleen maar lijkt toe te nemen.
3. De prijs voor een bestaande koopwoning is met gemiddeld € 410.000,00 (Q2 2021) erg hoog, waardoor het met name voor (alleenstaande) woningzoekers met een modaal inkomen lastig is om een woning te vinden.
4. Het doel om jaarlijks 75.000 nieuwbouwwoningen te realiseren staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, het gebrek aan capaciteit in de bouw en de (onduidelijke) gevolgen van de stikstofproblematiek voor de woningbouw.
5. Er zijn steeds meer (buitenlandse) beleggers en expats op de woningmarkt actief waardoor de krapte verder toeneemt en huizen steeds minder bereikbaar worden.

Voor de volledigheid vermelden de deskundigen dat de voornoemde ontwikkelingen gebaseerd zijn op landelijke cijfers en dus niet specifiek zien op de gemeente Maashorst of directe omgeving.

3. Analyse uitgifteprijzen

3.1. Algemeen

Nu de algemene marktontwikkelingen in kaart zijn gebracht, wordt nader ingegaan op de uitgifteprijzen van bouwkavels voor woningbouw. Om de grondprijs voor woningbouwkavels te bepalen is een referentieonderzoek uitgevoerd naar woningbouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen, om via de comparatieve methode de grondwaarde voor vrijstaande woningen te bepalen.

Vervolgens is er referentieonderzoek gedaan naar (nieuwbouw) twee-onder-één-kapwoningen, tussenwoningen en hoekwoningen. Op basis van dit referentieonderzoek naar (nieuwbouw)woningen is, tezamen met kengetallen voor bouwkosten, een residuele waardeberekening uitgevoerd om de grondwaarde voor de woningtypes twee-onder-één-kapwoning, hoekwoning, eindwoning en tussenwoningen te bepalen.

De grondwaarde voor vrijstaande woningen wordt niet bepaald middels de residuele waardemethode, omdat het afwerkingsniveau, de constructie en de vorm van de kavel en de woning bij vrijstaande woningen dusdanig van elkaar kunnen verschillen, dat een residuele berekening (gebaseerd op een 'standaard' woningtype) een vertekend beeld kan geven.

De periode voor het referentieonderzoek is vanaf oktober 2020 tot en met oktober 2021.

3.2. Referentieonderzoek

Zoals eerder aangegeven wordt bij het bepalen van de uitgifteprijzen zowel de comparatieve methode als de residuele methode gehanteerd. Ten behoeve van beide methodieken heeft een referentieonderzoek plaatsgevonden naar transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen en is een referentieonderzoek uitgevoerd naar transactiepreisen van (nieuwbouw)woningen.

Bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen

Onderstaand is een referentieonderzoek weergegeven naar de transacties van bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen in de periode oktober 2020 tot en met oktober 2021 binnen de gemeenten Uden en Landerd.

De prijs per m² is berekend naar analogie van een bij de waardering van gronden dikwijls gehanteerde waarderingsmethodiek. Deze methodiek gaat bij de waardering van gronden uit van een zogenaamd degressief stelsel, waarbij de waarde trapsgewijs relatief afneemt naar gelang de oppervlakte van de (bouw)kavel toeneemt.

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

In onderstaande tabel zijn de gemiddeldes per kern uit het referentieonderzoek weergegeven. Enkel referenties van bouwkavels met een maximum oppervlakte van 1.250 m² zijn weergegeven. De referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen. De gevonden transacties zijn op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een grondprijs voor de eerste 500 m². Tevens zijn de transactiepreisen gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw. Het volledige referentieoverzicht is opgenomen in bijlage 3.

Datum	Locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactie prijs per m ²	Perceel opp.
24-11-2020	159 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 286.364	€ 543	527
05-03-2021	161 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 288.017	€ 543	530
05-03-2021	156 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 304.132	€ 543	560
05-03-2021	162 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 304.132	€ 543	560
29-03-2021	153 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 300.826	€ 532	565
02-09-2021	160 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 322.727	€ 543	594
02-09-2021	164 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 363.636	€ 543	670
02-09-2021	155 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 381.818	€ 543	703
02-09-2021	154 - bouwkavel - Land van Dico	Uden	€ 397.521	€ 543	732
17-11-2020	C 1	Zeeland	€ 268.595	€ 508	529
17-11-2020	C 2	Zeeland	€ 268.595	€ 580	463
17-11-2020	C 3	Zeeland	€ 268.595	€ 316	1200
Gemiddeld				€ 523	

Er is tevens een overzicht van de in 2020 en 2021 door de gemeente Uden verkochte bouwkavels ontvangen. Onderstaand zijn deze referentietransacties weergegeven. De transactieprijs per m² is op basis van het voornoemde degressief stelsel terug herleid naar een gemiddelde grondprijs voor de eerste 500 m².

Datum	Locatie	Plaats	Transactieprijs excl. btw	Transactieprijs per m ²	Perceel opp.
26-2-2021	PM-19, Kamille 4	Uden	€ 307.567,00	€ 401	1033
4-2-2021	PM-29, Kamille 7	Uden	€ 290.145,00	€ 405	932
7-4-2021	PM-16, Erphoevenweg 8	Uden	€ 294.285,99	€ 404	956
8-4-2021	PM-31, Kamille 11	Uden	€ 311.190,00	€ 401	1054
16-7-2021	PM-02, Vlier 1	Uden	€ 300.322,00	€ 403	991
17-5-2021	PM-27, Kamille 3	Uden	€ 265.477,00	€ 412	789
9-3-2021	PM-18, Kamille 6	Uden	€ 297.217,00	€ 404	973
22-2-2021	PM-1, Vlier 3	Uden	€ 288.075,00	€ 406	920
16-7-2021	PM-03, Vlier 2	Uden	€ 346.725,00	€ 394	1260
	PM-04, Vlier 4	Uden	€ 317.227,00	€ 399	1089
20-8-2021	PM-05, Vlier 6	Uden	€ 307.222,00	€ 401	1031
	PM-06, Vlier 8	Uden	€ 284.452,00	€ 407	899
12-7-2021	PM-08, Vlier 12	Uden	€ 294.285,00	€ 404	956
21-9-2021	PM-32, Kamille 13	Uden	€ 265.995,00	€ 412	792
23-6-2021	PM-09, Vlier 14	Uden	€ 319.642,00	€ 399	1103
23-7-2021	PM-10, Erphoevenweg 13	Uden	€ 258.060,00	€ 414	748
	PM-11, Erphoevenweg 15	Uden	€ 277.380,00	€ 409	858
30-7-2021	PM-12, Erphoevenweg 17	Uden	€ 283.245,00	€ 407	892

1036.584-D1d1

	PM-13, Erphoevenweg 21	Uden	€ 316.882,00	€ 399	1087
6-9-2021	PM-17, Kamille 8	Uden	€ 291.697,00	€ 405	941
	PM-21, Kamillie 15	Uden	€ 285.315,00	€ 406	904
12-8-2021	PM-22, Kamille 17	Uden	€ 281.520,00	€ 407	882
7-6-2021	PM-24, Kamille 21	Uden	€ 299.460,00	€ 403	986
5-7-2021	PM-25, Erphoevenweg 14	Uden	€ 320.677,00	€ 399	1109
3-6-2021	PM-26, Kamille 1	Uden	€ 309.120,00	€ 401	1042
9-7-2021	PM-30, Kamille 9	Uden	€ 302.047,00	€ 402	1001
27-5-2021	PM-23, Kamille 19	Uden	€ 297.390,00	€ 404	974
	PM-20, Kamille 2	Uden	€ 309.292,00	€ 401	1043
	PM-15, Erphoevenweg 9	Uden	€ 260.130,00	€ 414	758
	PM-14, Erphoevenweg 11	Uden	€ 306.532,00	€ 401	1027
	PM-28, Kamille 5	Uden	€ 325.002,00	€ 411	1081
Gemiddeld				€ 404	

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande bouwkvavels binnen de gemeenten Uden en Landerd. Op 27 oktober 2021 werden op www.funda.nl onderstaande bouwkvavels (met een maximum perceeloppervlakte van 1.250 m²) te koop aangeboden binnen de gemeenten Uden en Landerd.

Adres	Vraagprijs v.o.n. excl. btw	Vraagprijs per m ² incl. correctie	Perceel opp. (m ²)
Millsebaan 55, Uden	€ 507.000,00	€ 574,00	1.017 m ²
Bouwkavel 163 – Land van Dico, 5404 NJ Uden	€ 305.000,00	€ 541,00	563 m ²

Transacties nieuwbouwwoningen

Voor het referentieonderzoek naar nieuwbouwwoningen is gekeken naar referenties van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen en tussenwoningen die zijn verkocht binnen de periode oktober 2020 tot en met oktober 2021. De scope van het referentieonderzoek omvatte in eerste instantie enkel nieuwbouwwoningen met een bouwjaar tussen 2019 en heden. Uit het onderzoek bleek echter dat dit hoofdzakelijk referenties binnen het nieuwbouwproject Land van Dico betreffen. Om een meer representatief beeld te krijgen, hebben deskundigen de scope van het referentieonderzoek uitgebreid naar woningen met een bouwjaar tussen 2010 en 2019, waarbij een correctie van -10% is toegepast omdat deze woningen doorgaans een hoger afwerkingsniveau kennen (onder andere een afgewerkte badkamer en keuken) dan onlangs opgeleverde nieuwbouwwoningen met een bouwjaar vanaf 2020.

De transactiepreizen zijn gecorrigeerd voor overdrachtsbelasting dan wel btw en zijn geïndexeerd naar prijspeil oktober 2021 conform de prijsindexcijfers van het NVM².

Het totale referentieonderzoek is als bijlage 3 aan dit rapport gevoegd. Uit de gevonden referenties volgen de navolgende gemiddelde opbrengsten per m² gbo in de kern Uden. Voor de overige kernen zijn (nagenoeg) geen transacties van nieuwbouwwoningen beschikbaar.

² De prijsindexcijfers van het NVM betreffen indexcijfers op postcodeniveau, gespecificeerd naar woningtype.

Type woning	Nieuwbouwwoningen		Bestaande woningen	
	Aantal transacties	Transactieprijs per m ² gbo	Aantal transacties	Transactieprijs per m ² gbo
2-onder-1 kap	5	€ 3.516	9	€ 3.244
Hoekwoning	1	€ 3.450	3	€ 2.743
Tussenwoning	8	€ 2.832	15	€ 2.792

Deskundigen hebben tevens gekeken naar te koop staande nieuwbouwwoningen binnen de gemeenten Uden en Landerd. Op 29 oktober 2021 werden op www.funda.nl onderstaande nieuwbouwwoningen te koop aangeboden binnen de gemeente Landerd. In de gemeente Uden was er op deze datum geen aanbod van nieuwbouwwoningen.

Woningtype	Aantal	Vraagprijs v.o.n.	Vraagprijs v.o.n. per m ²	Woonopp.	Perceel opp.
2-onder-1-kapwoning	3	€ 394.200 - € 432.800	€ 3.947 - € 4.808	92 - 105 m ²	210 - 314 m ²
Hoekwoning	0				
Tussenwoning	0				

De drie aangeboden twee-onder-één-kapwoningen betreffen levensloopbestendige woningen gelegen in Schaijk.

Vergelijk gemeenten

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

Gemeente jaar beleidsstuk	Prijs
Meerijstad 2021	Veghel, Schijndel, Sint-Oedenrode twee-onder-één kapwoning: € 410,00 per m ² hoekwoning: € 380,00 per m ² tussenwoning: € 455,00 per m ² vrijstaand: € 350,00 per m ² 4,2 m beukmaat: € 390,00 per m ² Rug-aan-rugwoning: € 370,00 per m ²
Mill en Sint Hubert 2021	Alle kernen: € 225,00 per m ²
Sint Anthonis 2020	Sint Anthonis - vrije sector € 220,00 - starterswon. (10% korting op vrije sector) € 198,00 Wanroij - vrije sector € 200,00 - starterswon. (10% korting op vrije sector) € 180,00 Oploo, Ledeaeker - vrije sector € 188,00 - starterswon. (10% korting op vrije sector) € 169,00 Landhorst, Westerbeek - vrije sector € 150,00 - starterswon. (10% korting op vrije sector) € 135,00
Boekel 2021	Boekel Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 205/m ² excl. btw Rijwoning / starter: € 225,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 265,00/m ² excl. btw Vrijstaand/ geschakeld: € 295,00/m ² excl. btw

	Venhorst Sociale huurwoningen (toegelaten instelling): € 182,00/m ² excl. btw Rijwoning / starter: € 200,00/m ² excl. btw Halfvrijstaand: € 240,00/m ² excl. btw Vrijstaand/ geschakeld: € 270,00/m ² excl. btw
Bernheze 2021	Vrije kavels De Erven fase 2 € 345,00 tot € 375,00 per m ² excl. btw

3.3. Residuele waardeberekening

Zoals in paragraaf 3.1 is aangegeven, wordt er voor het bepalen van de grondprijs van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen, eindwoningen en tussenwoning gebruikgemaakt van de genormeerde residuele methode. Middels deze methode wordt de grondwaarde bepaald op basis van de grondopbrengsten (vrij-op-naamprijzen van de woningen), die in mindering worden gebracht op de stichtingskosten. Voor een nadere toelichting op de genormeerde residuele methode wordt verwezen naar bijlage 4.

De residuele grondwaarde wordt normatief bepaald op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën met een basis afwerkingsniveau. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen kan worden bepaald. Uitgangspunt hierbij is projectmatige bouw, waarbij geen zwaardere/aanvullende kwaliteitseisen (waaronder duurzaamheidseisen) door de gemeente worden gesteld. Er is geen sprake van voor de locatie speciaal ontworpen woningen. De gestandaardiseerde woningcategorieën zijn nader beschreven in bijlage 5.

In deze paragraaf zijn de uitgangspunten van de residuele waardeberekening (stichtingskosten en vrij-op-naamprijzen) toegelicht.

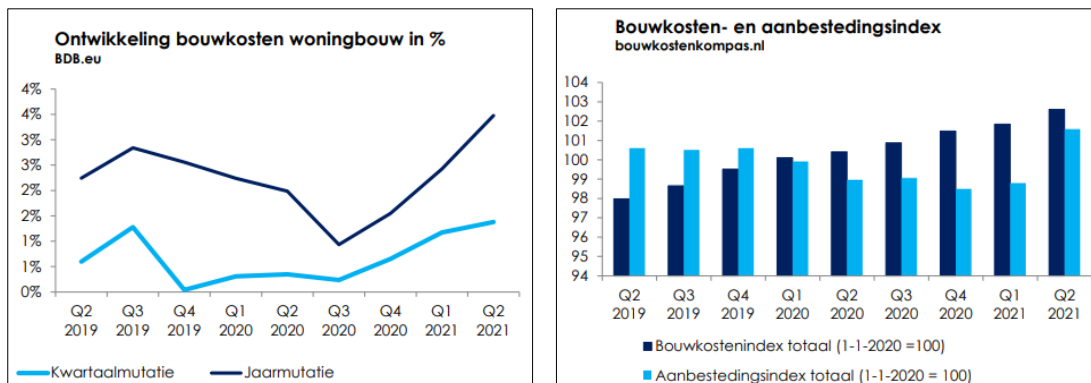
Stichtingskosten

Voor het bepalen van de residuele grondwaarde zijn op basis van de in bijlage 5 benoemde woningcategorieën de stichtingskosten voor deze woningcategorieën bepaald aan de hand van ervaringscijfers binnen vergelijkbare projecten, beschikbare kengetallen en vakliteratuur zoals onder andere het bouwkostenkompas 2021 en de BDB-index. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze kengetallen uitgaan van gasloze woningen met een individuele warmtepomp.

Door Metafoor is in een "Kwartaalbericht Grondexploitaties Q2 2021" ten aanzien van de bouwkosten het navolgende gepubliceerd:

"De woningmarkt is lang niet zo krap geweest als in het afgelopen kwartaal. De woningprijzen per m² van bestaande woningen zijn dit kwartaal met 7,38% flink gestegen. Op jaarbasis is de gemiddelde woningprijs zelfs met 19,90% toegenomen. De gemiddelde verkooptijd van bestaande woningen is gedaald naar 24 dagen. De prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is met 9% gestegen. Inmiddels stijgen ook de woningbouwkosten. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 1,38%. Het eerste kwartaal van 2021 liet, evenals de kwartalen daarvoor, een stabilisatie van de woningbouwkosten zien. Door schaarste naar bouw materiaal lijkt er echter weer een sterke stijging te ontstaan. De aanbestedingsindex laat in Q2 2021 een stijging zien van 2,82%. Op jaarbasis is een stijging van 2,65% zichtbaar. Nog steeds is de stijging van de woningprijzen sterker dan de stijging van de woningbouwkosten. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond is toegenomen. Dit kwartaal betreft de stijging 22,32%.

De werkelijke transactiepreizen van woningbouwkavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen een meer stabiele ontwikkeling. De werkelijke prijs van de grond laat zich minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen, al laat ook het Kadaster een stijging van 5,98% zien. De commerciële vastgoedmarkt laat, in het algemeen, ten opzichte van het vorige kwartaal een stabiele trend zien. Voornamelijk de aanvangsrendementen op de markt voor niet-logistieke bedrijfsruimtes en kantoren lijken te stabiliseren, al blijft het de vraag wat de nieuwe rol van het kantoor gaat worden. De markt voor winkelruimte kent nog grote onzekerheden als gevolg van de Coronacrisis. De markt voor logistiek vastgoed werd afgelopen kwartaal nog krappert.



“De jaarmutatie van de woningbouwkosten bedroeg 3,47%. De bouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2021 harder gestegen (1,38%) dan in het eerste kwartaal (1,17%). Een dusdanig sterke stijging hebben we al jaren niet gezien, zoals ook blijkt uit de grafiek op deze pagina (BDB, 2021). De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,82% gestegen, op jaarbasis is de stijging 2,65% (Bouwkostenindex, 2021). Het is voor het eerst sinds Q1 2020 dat de kwartaalmutatie zo groot is, eerder was vooral een daling zichtbaar. De aanbestedingskosten liggen nog iets lager dan de directe bouwkosten, waarschijnlijk als gevolg van de onzekerheid door de Coronacrisis.”

Peildatum	Totaal arbeid (index)	Totaal materiaal (index)	Totaal aanneemsom excl. btw (index)	Totaal aanneemsom incl. btw (index)
September 2020	97.59	99.10	98.67	98.67
October 2020	97.59	100.02	99.34	99.34
November 2020	97.59	100.00	99.32	99.32
December 2020	100.12	99.90	99.96	99.96
January 2021	100.00	100.00	100.00	100.00
February 2021	100.00	100.06	100.03	100.03
March 2021	100.00	100.66	100.37	100.37
April 2021	100.17	101.09	100.69	100.69
May 2021	100.17	101.45	100.89	100.89
June 2021	101.27	103.92	102.76	102.76
July 2021	101.41	105.54	103.73	103.73
August 2021	101.10	105.53	103.59	103.59
September 2021	101.10	106.11	103.91	103.91

tabel: BDB maandcijfers september 2021 woningen

De voorgaande tabel geeft de stijging van de bouwkosten van het afgelopen jaar weer (index is gebaseerd op 2012 = 100). Uit deze tabel kan worden opgemaakt dat de flinke kostenstijging van de afgelopen jaren lijkt af te vlakken en de bouwkosten lijken te stabiliseren. In de residuele berekening is daarom rekening gehouden met een gematigde stijging van de bouwkosten ten opzichte van het voorgaande grondprijzadvies.

3.4. Bouwkosten

Voor het ramen van de bouwkosten is gebruikgemaakt van het bouwkostenkompas. Gezien de huidige onzekerheden in de markt ten aanzien van de energiecrisis, die naar verwachting gaat doorwerken in een verdere stijging van materiaalkosten hebben adviseurs ervoor gekozen om bij het ramen van de bouwkosten meer aan de bovenzijde van de kentallen te gaan zitten om zo aan te sluiten bij de huidige onzekerheden die in de markt aanwezig zijn.

Vrij-op-naamprijzen

De vrij-op-naamprijzen zoals opgenomen in de residuele berekening zijn bepaald op basis van het referentieonderzoek als opgenomen in paragraaf 3.2, alsook op basis van het actuele aanbod. De vrij-op-naamprijzen zijn bepaald voor de in bijlage 5 gestandaardiseerde woningcategorieën. De gehanteerde vrij-op-naamprijzen zijn:

Categorie	Gemiddelde verkoopprijs per m ² gbo
Twee-onder-één-kapwoning	€ 3.350,00
Hoekwoning	€ 2.950,00
Eindwoning	€ 2.900,00
Tussenwoning	€ 2.800,00

Resultaten

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
Twee-onder-één-kapwoning	€ 360,00
Hoekwoning	€ 355,00
Eindwoning	€ 370,00
Tussenwoning	€ 425,00

3.5. Duurzaamheid

De stichtingskosten en de vrij-op-naamprijzen van woningen zijn de afgelopen jaren in ontwikkeling, mede als gevolg van trends en ontwikkelingen en wet- en regelgeving omtrent duurzaamheid. Met betrekking tot dit onderwerp en meer specifiek het effect van duurzaamheidsaspecten op de grondprijs voor woningen, zijn er diverse onderzoeken beschikbaar, waaronder het onderzoek: *“Een onderzoek naar de effecten van duurzame woningbouw op de residuele grondwaarde”*, uitgevoerd door PAS bv, DWA en Bureau Stedelijke Planning d.d. juni 2018. In dit onderzoek is getracht de effecten van duurzame investeringen in nieuwbouw op de vrij-op-naamprijs en daarmee op de residuele grondwaarde in kaart te brengen.

In het onderzoek is een casestudy verricht naar het concept “Morgenwonen”: een duurzaam bouwconcept van VolkerWessels dat uitgaat van grondgebonden woningen die gasloos en energieneutraal worden uitgevoerd. Er zijn circa 1.000 woningen van dit bouwconcept gerealiseerd. In de casestudy zijn twee zaken aan de orde geweest: de transactieprijs ten opzichte van referentiewoningen en een verdere onderbouwing van de meerkosten van het maatregelenpakket.

Ten aanzien van de meerkosten wordt geconcludeerd dat de eerste inschatting van € 15.000,00 inclusief btw gerechtvaardigd is.

In de transactiestudie komt naar voren dat de NOM-woningen een transactiewaarde hebben van circa € 14.000,00 meer dan met referentieobjecten. Ook deze uitkomst impliceert dat de NOM-ambitie nauwelijks een negatieve invloed heeft op de grondwaarde.

Uit de onderzoeken kan worden afgeleid dat duurzaamheidseisen – gemiddeld genomen – geen of een licht positief effect hebben op de grondprijs. Dit komt mede doordat consumenten steeds meer waarde hechten aan duurzaamheid. Men is dan ook bereid hier meer voor te betalen, onafhankelijk van leeftijd, provincie of mate van verhuisgeneigdheid (DWA & PAS BV, 2018; BPD, 2017). Energiezuinige (groene) woningen met een energielabel A, B of C zijn meer waard dan niet-zuinige woningen. Dit prijsverschil komt overeen met de investeringskosten voor het verduurzamen van die niet-zuinige woningen. Woningen met labels E, F en G brengen juist minder op. Dit verschil loopt op tot een verschil van € 13.500,00 voor woningen met label G vergeleken met woningen met label D. Dit blijkt uit recent onderzoek van DNB (2019). Op basis van de Total Cost of Ownership (TCO) blijkt dat hogere kosten / investeringen die de nieuwe BENG-normen met zich meebrengen weer terugverdiend kunnen worden via besparing op de energierekening.

Met inachtneming van de conclusies uit beschikbare onderzoeken adviseren deskundigen om een standaard grondprijs te blijven hanteren. Indien gewenst kan situationeel van deze grondprijs worden afgeweken, indien de opbrengsten en/of kosten van BENG- of NOM-woningen substantieel afwijken van de in dit grondprijadvies gehanteerde uitgangspunten. De bandbreedte van 10% zoals genoemd in paragraaf 4.1 biedt hier ruimte voor.

4. Grondprijسادvis wonen

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de geadviseerde grondwaarde voor de uitgifte van bouwkavels. Het grondprijسادvis wordt uitgesplitst naar de categorieën vrijstaande woning, twee-onder-één-kapwoning, hoekwoning, eindwoning en tussenwoning. Allereerst voor de kern Uden (paragraaf 4.2). Daarna voor de kernen Schaijk, Zeeland, Volkel, Odiliapeel en Reek. Tot slot wordt er een grondprijسادvis per woningbouwproject gegeven (paragraaf 4.3). Het grondprijسادvis is gebaseerd op de marktanalyse (hoofdstuk 2) alsook op het referentieonderzoek (hoofdstuk 3).

Zoals in paragraaf 3.1 al is toegelicht, is de grondwaarde voor vrijstaande woningen bepaald via de comparatieve methode op basis van het referentieonderzoek. De grondwaarde van twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen, eindwoningen en tussenwoningen is bepaald via de residuele waardebepalingsmethode op basis van een normatieve residuele berekening.

De normatieve residuele berekening is gebaseerd op gestandaardiseerde woningcategorieën, zoals opgenomen in bijlage 5. Hierdoor ontstaat een uniform beeld op basis waarvan een gemiddelde grondprijs voor deze gemiddelde woningen is bepaald. Voor gevallen waarin wordt afgeweken van de benoemde categorieën wordt geadviseerd een maatwerktaxatie te laten opstellen.

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

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

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

4.2. Grondprijسادvis per kern en per woningcategorie

Deskundigen adviseren om de grondprijs per kern te differentiëren, omdat het voorzieningenniveau en het aantal inwoners per kern (sterk) verschilt met als gevolg daarvan de grootte van de doelgroepen. Kleinere kernen met beperkte tot geen voorzieningen zullen over het algemeen meer moeite hebben om potentiële kopers van buiten de kern aan te trekken. Hiermee is de markt meer beperkt dan binnen de grotere kern(en) met een groter aanbod aan voorzieningen. De grondprijs voor Uden is aan de hand van de residuele berekening vastgesteld. Voor de andere kernen waren onvoldoende nieuwbouwwreferenties beschikbaar om residueel door te rekenen.

Derhalve geldt de grondprijs voor Uden als basis grondprijs. Voor de andere kernen is een afslag gehanteerd aan de hand van de vorengenoemde criteria, alsmede de verhouding tussen de kernen van het grondprijzadvies 2021. Daarnaast is een onderzoek gedaan naar transacties van bestaande woningen (bouwjaar 1950 t/m 2019) van de types tussenwoning en twee-onder-één-kapwoning. Hoewel er in de kernen Reek, Odiliapeel en Volkel een beperkt aantal transacties heeft plaatsgevonden, heeft dit bijgedragen in het bepalen van de afslagen per kern. De afslagen zijn als volgt.

Kernen	Prijsniveau
Uden	100%
Schaijk, Zeeland	90% (10% afslag)
Volkel	85% (15% afslag)
Odiliapeel, Reek	80% (20% afslag)

In Schaijk, Volkel, Odiliapeel en Reek zijn op dit moment geen concrete bouwplannen in de verkoop waar de gemeenten Uden en/of Landerd nog gronden voor uitgeeft. Derhalve is in dit prijsadvies slechts een algemeen prijsadvies voor deze kernen opgenomen. In Zeeland wordt project Kerkstraat Oost uitgegeven. Dit project wordt verderop in het rapport toegelicht.

Onderstaand is het grondprijzadvies per woningcategorie en per kern weergegeven. Het grondprijzadvies is voor wat betreft bouwkaavel ten behoeve van vrijstaande woning gebaseerd op de referentietransacties. Voor wat betreft de twee-onder-één-kapwoningen, hoekwoningen, eindwoningen en tussenwoningen is het grondprijzadvies gebaseerd op de residuele grondwaardeberekening.

Grondprijs Uden

Categorie	Grondprijs 2021	Grondprijs 2022	%-ontwikkeling
Vrijstaande woningen	€ 330,00	€ 370,00	+12,5%
Twee-onder-één-kapwoning	€ 315,00	€ 360,00	+14,2%
Hoekwoning	€ 320,00	€ 355,00	+9,5%
Eindwoning	€ 340,00	€ 370,00	+8 %
Tussenwoning	€ 360,00	€ 425,00	+18%

*gemiddelde stijging overige woning categorieën

Grondprijs Schaijk

Categorie	Grondprijs (afslag 10%)
Vrijstaande woningen	€ 335,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 325,00
Hoekwoning	€ 320,00
Eindwoning	€ 335,00
Tussenwoning	€ 385,00

Grondprijs Zeeland

Categorie	Grondprijs (afslag 10%)
Vrijstaande woningen	€ 335,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 325,00
Hoekwoning	€ 320,00
Eindwoning	€ 335,00
Tussenwoning	€ 385,00

Grondprijs Volkel

Categorie	Grondprijs (afslag 15%)
Vrijstaande woningen	€ 315,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 305,00
Hoekwoning	€ 300,00
Eindwoning	€ 315,00
Tussenwoning	€ 360,00

Grondprijs Odiliapeel

Categorie	Grondprijs (afslag 20%)
Vrijstaande woningen	€ 295,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 290,00
Hoekwoning	€ 285,00
Eindwoning	€ 296,00
Tussenwoning	€ 340,00

Grondprijs Reek

Categorie	Grondprijs (afslag 20%)
Vrijstaande woningen	€ 295,00
Twee-onder-één-kapwoning	€ 290,00
Hoekwoning	€ 285,00
Eindwoning	€ 296,00
Tussenwoning	€ 340,00

4.3. Grondprijzadvies op projectniveau

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

Deskundigen vermelden nadrukkelijk dat voor onderstaande gemiddelde uitgifteprijsen uit is gegaan van bouwkavels met voldoende courante kavelvormen en oppervlaktes. Deskundigen adviseren nadrukkelijk om bij de uiteindelijke prijsbepaling specifiek op kavelniveau de uit te geven kavels te beoordelen op ligging en vorm, alvorens tot een uitgifteprijs per kavel te komen. Afhankelijk van voornoemde kenmerken kan de basiswaarde met maximaal 10% worden verhoogd, conform de stappen zoals genoemd in paragraaf 4.1.

De Ruiter

Het project De Ruiter betreft een ontwikkeling voor woningen in het plangebied Uden Zuid. De projectlocatie is landelijk gelegen en heeft een ruime opzet van de verkaveling. In het ontwikkelgebied wordt de mogelijkheid geboden om 165 woningen te ontwikkelen, waarvan 25% is bestemd voor de sociale sector. Daarnaast wordt in het ontwikkelgebied ruimte geboden aan tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

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



1036.584-D1d1

Deskundigen adviseren voor het project 'De Ruiter' de normatieve grondprijs zoals opgenomen in paragraaf 4.1 voor de kern Uden. Voor de deelgebieden 'Veld 2' en 'Verlengde Lentemorgen' wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van de normatieve grondprijs. Hierbij merken deskundigen op dat deze verhoging van toepassing is bij een courante kavel met gunstige tuinligging. Voor deze kavels kan de staffel voor vrijstaande woningen, zoals vermeld in het algemene grondprijnsadvies, worden toegepast.

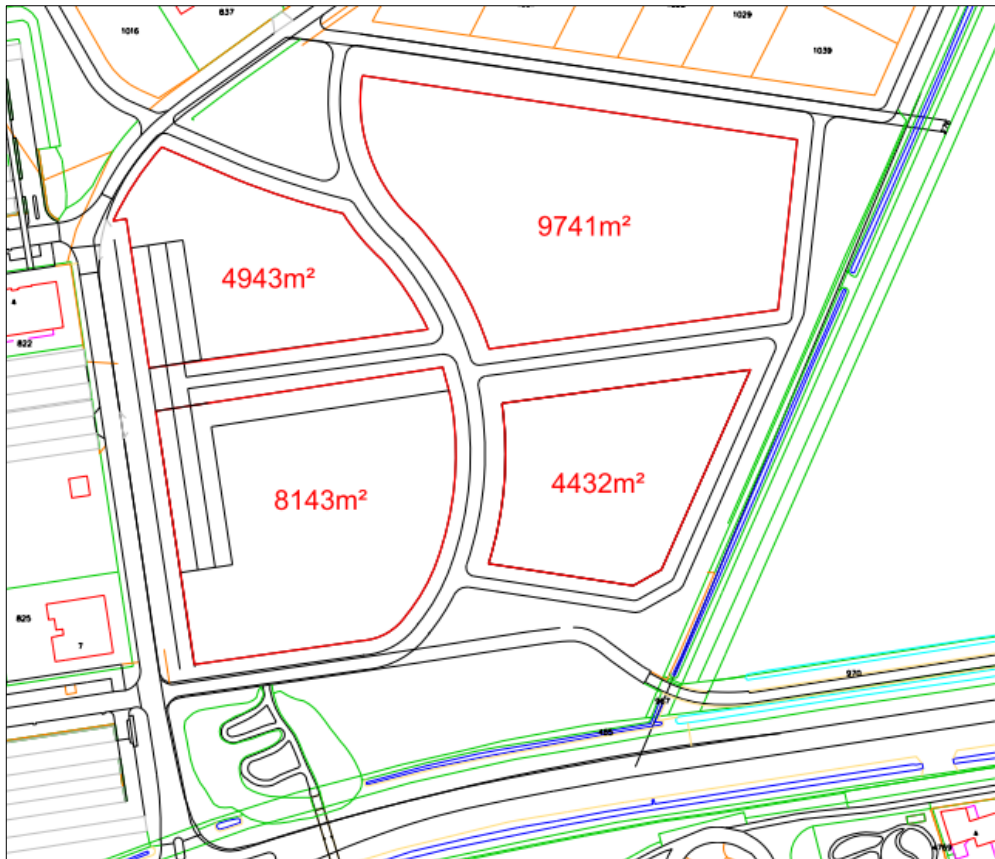
Park Maashorst: kamer 4

In het noorden van Uden, ten noordoosten van Ziekenhuis Bernhoven en aan de rand van natuurgebied De Maashorst, ligt Park Maashorst. In dit gebied worden 4 kamers ontwikkeld. De zelfbouw kavels in kamers 1, 2 en 3 zijn al verkocht of in reservering door kandidaat-kopers. Kamer 4, direct ten oosten van het ziekenhuis, wordt niet uitgegeven voor zelfbouw. Binnen deze kamer is ruimte voor projectmatige woningbouw en nieuwe woonvormen.

Een deel van kamer 4 (op de onderstaande kaart blauw omkaderd) is gereserveerd voor nieuwe woonvormen. Voor dit gedeelte van ongeveer 4.500 m² is een prijsvraag uitgeschreven, waarbij op zoek is gegaan naar een 'nieuwe' manier van samenwonen.

Het overige deel van kamer 4 wordt ingedeeld op basis van het volgende programma.

	%	m ² per woning	Aantal	Totaal m ²
Soc. Huur	19,3%	100	17	1.700
goedkope koop (rijwoningen)	20,5%	140	18	2.520
Middeldure koop	25,0%	175	22	3.850
Middeldure koop (2 [^] 1 kap)	20,5%	275	18	4.950
Vrije sector koop (vrijstaand)	14,8%	400	13	5.200
Totaal	100,0%		88	18.220



Bij de uitgifte van het plan kan de reguliere grondprijs voor Uden worden toegepast zoals opgenomen in paragraaf 4.1. Met uitzondering van de 35-40 woningen die gepland staan in het vlak rechtsboven in het plan. Indien deze vlek optimaal wordt ingericht ten aanzien van het bouwprogramma dan verwachten deskundigen dat hier een hogere grondprijs te behalen is dan de normatieve grondprijs van Uden. Dat houdt in de vrije sectorwoningen op de meest aantrekkelijke locatie indelen. Door de courante ligging en het vrije uitzicht ten noorden en oosten van het plan kan hier in dit geval een hogere grondprijs worden toegepast. Voor dit vlak wordt geadviseerd om de grondprijs met 7,5% te verhogen ten opzichte van deze normatieve grondprijs. Voor de vrije sector bouw kavels van vrijstaande woningen betekent dit de reguliere grondprijs van € 370,00 per m² * 1,075 = € 397,75 per m² kavel.

Kavel Hoevenseweg

Aan de Hoevenseweg naast huisnummer 5a is een uitgeefbaar perceel gelegen van ca. 1.640 m², kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie S nummer 1419. Het perceel mag bebouwd worden met een vrijstaande woning met een maximaal bebouwd oppervlak van 225 m².



De kavel ligt momenteel uit het zicht en heeft een beperkte ontsluiting via het smalle (fiets)pad. Indien de ontsluiting van de kavel wordt aangepast kan de reguliere grondprijs voor vrijstaande woningen in Uden worden toegepast. Gezien de ruime oppervlakte van het perceel dient de staffel zoals beschreven in paragraaf 4.4 te worden toegepast. Omdat dit een perceel betreft met zeer ruime bebouwingsmogelijkheden wordt de eerste 750 m² voor 100% meegenomen, waarna vervolgens per 500 m² wordt gestaffeld. Dit resulteert in een kavelprijs van afgerond € 406.000,00 exclusief btw of € 248,00 per m² kavel.

Project Kerkstraat-Oost (Landerd)

Het project aan de Kerkstraat-Oost is centraal gelegen in de dorpskern Zeeland. Het vigerende bestemmingsplan "Ontwikkeling Kerkstraat Oost, Zeeland" is op 28 januari 2021 vastgesteld en onherroepelijk geworden.



1036.584-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans, De Lorijn Raadgevers o.g. en Van der Krabben makelaardij.

Uit het bestemmingsplan blijkt het volgende bouwprogramma:

- 11 patiowoningen;
- 13 rij-/hoekwoningen;
- 4 twee-onder-één-kapwoningen;
- 42 gestapelde woningen.

Voor de rij-/hoekwoningen en twee-onder-één-kapwoningen kan zover deze nog uitgegeven dienen te worden, aangesloten worden bij de normatieve grondprijs voor de kern Zeeland. Voor de patiowoningen wordt geadviseerd om aan te sluiten bij de grondprijs voor twee-onder-één-kapwoningen. De gronden voor gestapelde woningbouw zijn reeds uitgegeven en worden daarom niet benoemd in dit rapport.

4.4. Degressief stelsel

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

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

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

4.5. Fasering uitgifte

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

4.6. Overig

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

Nuland, 22 december 2021

De taxatiecommissie

G. Schol

G.J. Versteeg

J. Gremmen

5. Bijlagen

1. Opdrachtvoorwaarden en -uitgangspunten
2. Tabellen marktanalyse regio en gemeente
3. Referentieonderzoek nieuwbouw- en bestaande woningen
4. Toelichting normatieve residuele methode
5. Gestandaardiseerde woningcategorieën
6. Residuele waardeberekening

BIJLAGE 1

Oprichtvoorwaarden en –uitgangspunten

1.1. Opdrachtgever en opdrachtnemer

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

1.2. Taxatiecommissie (deskundigen)

Gloudemans

G. Schol BBA RT, taxateur / planeconoom

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

De Lorijn raadgevers o.g.

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

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

Van der Krabben Makelaardij

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

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

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

1.3. Opdrachtverstrekking

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

1.4. Onafhankelijkheid

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

1.5. Type advies

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

1.6. Doel van het advies

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

1.7. Onderzoeksmethode

Het onderzoek naar de uitgifteprijs van bouwgrond binnen de gemeentes is voor het deel woningbouw primair verricht met behulp van de residuele waardebepalingsmethode, welke vervolgens comparatieve methode is getoetst. Voor de uitgifteprijs van vrijstaande woningen is de comparatieve methode gebruikt. Bij het bepalen van de residuele waarde zijn standaard woningcategorieën benoemd.

1.8. Te waarden belang

Het te waarden belang omvat de uitgifteprijs van woningbouwkavels vrij van huur en gebruik. Daarnaast hanteren deskundigen als uitgangspunt dat alle kavels bouwrijp worden geleverd door de gemeente.

1.9. Waarderingsgrondslag

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

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

1.10. Peildatum

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

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

1.11. Reactie van opdrachtgever

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

1.12. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1

1.13. Aansprakelijkheid

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

1.14. Conformiteit RICS/EVS/NRVt

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

1.15. Publicatie

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

1.16. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.17. Algemene voorwaarden

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

1.18. Overige uitgangspunten

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

- de gronden door de gemeente in technisch en juridisch bouwrijpe staat, vrij van huur, gebruik en/of andere aanspraken daarop zullen worden geleverd. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het openbare gebied woonrijp is dan wel wordt gemaakt;
- de gronden niet verontreinigd zijn;
- na het verkrijgen van een omgevingsvergunning tot het oprichten van bebouwing kan worden overgegaan;
- er geen sprake is van eventuele met de gronden verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd, die een negatieve invloed op de waarde (kunnen) hebben;
- er in het kader van de opdracht geen bijzondere uitgangspunten¹ zijn overeengekomen, waarmee rekening dient te worden gehouden.

¹ Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat het advies wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

BIJLAGE 2

Corop regio Noordoost-Noord Brabant

Aantal transacties

	2018		2019				2020				2021			%tov kwartaal	%tov jaar
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3		
Vrijstaand	375	351	338	350	350	355	347	346	415	443	383	324	304	-6,3%	-26,6%
2-onder-1 kap	335	346	342	326	336	353	367	365	404	407	348	305	290	-4,8%	-28,0%
Hoekwoning	221	224	226	229	238	231	215	232	273	271	222	195	191	-2,0%	-30,0%
Tussenwoning	381	371	358	360	384	408	402	397	442	458	397	335	324	-3,5%	-26,8%
Appartement	310	293	287	270	267	285	266	254	289	336	304	262	245	-6,9%	-15,2%
Totaal	1621	1584	1551	1534	1574	1631	1596	1592	1822	1915	1652	1420	1354	-4,8%	-25,7%

Transactiepreizen per m²

	2018		2019				2020				2021			%tov kwartaal	%tov jaar
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3		
Vrijstaand	€ 2.560	€ 2.615	€ 2.596	€ 2.632	€ 2.755	€ 2.769	€ 2.776	€ 2.837	€ 2.876	€ 2.955	€ 3.053	€ 3.158	€ 3.443	8,3%	19,7%
2-onder-1 kap	€ 2.338	€ 2.415	€ 2.409	€ 2.425	€ 2.448	€ 2.471	€ 2.528	€ 2.616	€ 2.689	€ 2.737	€ 2.859	€ 3.031	€ 3.192	5,0%	18,7%
Hoekwoning	€ 2.205	€ 2.228	€ 2.280	€ 2.320	€ 2.314	€ 2.362	€ 2.443	€ 2.524	€ 2.613	€ 2.686	€ 2.755	€ 2.875	€ 3.048	5,7%	16,7%
Tussenwoning	€ 2.083	€ 2.102	€ 2.113	€ 2.167	€ 2.211	€ 2.246	€ 2.295	€ 2.344	€ 2.392	€ 2.439	€ 2.566	€ 2.777	€ 2.937	5,4%	22,8%
Appartement	€ 2.771	€ 2.856	€ 2.923	€ 2.941	€ 2.983	€ 3.119	€ 3.202	€ 3.228	€ 3.332	€ 3.426	€ 3.466	€ 3.602	€ 3.775	4,6%	13,3%
Totaal	€ 2.394	€ 2.441	€ 2.458	€ 2.488	€ 2.529	€ 2.577	€ 2.624	€ 2.680	€ 2.750	€ 2.829	€ 2.931	€ 3.084	€ 3.273	5,8%	19,0%

Aanbod

	2018		2019				2020				2021			%tov kwartaal	%tov jaar
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3		
Vrijstaand	1312	1258	1194	1148	1117	1034	920	861	770	620	478	366	320	-14,4%	-58,5%
2-onder-1 kap	476	467	442	421	408	375	315	280	259	216	167	145	146	0,3%	-43,8%
Hoekwoning	278	269	241	241	221	186	169	172	177	140	104	92	81	-12,5%	-54,1%
Tussenwoning	354	341	320	314	303	272	221	205	214	169	130	124	115	-7,4%	-46,3%
Appartement	354	343	332	318	298	265	232	237	267	227	178	152	138	-10,2%	-48,2%
Totaal	2774	2678	2528	2440	2346	2131	1856	1755	1687	1371	1055	878	799	-9,8%	-52,6%

Verkooptijd

	2018		2019				2020				2021			%tov kwartaal	%tov jaar
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3		
Vrijstaand	122	105	122	122	91	106	129	89	61	61	62	54	32	-66,5%	-47,2%
2-onder-1 kap	43	41	46	46	44	44	39	31	24	23	24	23	21	-9,6%	-15,0%
Hoekwoning	37	36	40	37	36	34	30	27	22	22	22	21	21	-2,6%	-3,5%
Tussenwoning	28	29	33	30	27	26	25	23	20	21	20	19	19	1,4%	-5,4%
Appartement	32	32	36	36	35	32	31	27	22	25	25	23	21	-10,0%	-5,4%
Totaal	55	50	57	57	48	49	52	40	31	32	32	29	23	-25,8%	-25,9%

Gemeente Maashorst

Aantal transacties

	2018		2019				2020				2021			%tov	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaa	% tov jaar
Vrijstaand	34	32	32	38	34	33	30	26	38	41	31	29	29	2,4%	-22,2%
2-onder-1 kap	38	37	36	42	39	37	38	38	50	50	36	34	30	-12,6%	-40,0%
Hoekwoning	24	21	19	21	27	29	24	21	31	31	19	17	18	8,1%	-41,5%
Tussenwoning	33	33	34	39	40	40	36	35	42	36	29	36	31	-13,3%	-26,7%
Appartement	28	30	26	22	23	26	23	20	26	27	22	23	21	-10,5%	-20,8%
Totaal	157	152	146	161	161	164	150	139	186	183	135	138	128	-6,8%	-30,9%

Transactiepreizen per m²

	2018		2019				2020				2021			%tov	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaa	% tov jaar
Vrijstaand	€ 2.525	€ 2.587	€ 2.590	€ 2.685	€ 2.709	€ 2.618	€ 2.659	€ 2.808	€ 2.757	€ 2.762	€ 2.912	€ 3.067	€ 3.295	7,4%	19,5%
2-onder-1 kap	€ 2.239	€ 2.299	€ 2.368	€ 2.312	€ 2.327	€ 2.341	€ 2.371	€ 2.496	€ 2.580	€ 2.727	€ 2.774	€ 2.934	€ 3.095	5,5%	20,0%
Hoekwoning	€ 2.099	€ 2.220	€ 2.296	€ 2.256	€ 2.263	€ 2.225	€ 2.216	€ 2.358	€ 2.476	€ 2.546	€ 2.702	€ 2.939	€ 2.999	2,0%	21,1%
Tussenwoning	€ 2.238	€ 2.216	€ 2.106	€ 2.178	€ 2.191	€ 2.251	€ 2.233	€ 2.242	€ 2.345	€ 2.356	€ 2.256	€ 2.409	€ 2.988	24,1%	27,4%
Appartement	€ 2.493	€ 2.583	€ 2.620	€ 2.769	€ 2.764	€ 2.964	€ 3.113	€ 2.956	€ 2.974	€ 3.099	€ 3.131	€ 3.374	€ 3.397	0,7%	14,3%
Totaal	€ 2.330	€ 2.387	€ 2.372	€ 2.392	€ 2.402	€ 2.421	€ 2.466	€ 2.541	€ 2.601	€ 2.683	€ 2.770	€ 2.928	€ 3.139	7,2%	20,7%

Aanbod

	2018		2019				2020				2021			%tov	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaa	% tov jaar
Vrijstaand	108	105	102	92	91	89	81	73	61	45	36	34	31	-8,0%	-49,5%
2-onder-1 kap	55	53	49	39	37	31	25	25	22	17	13	13	16	25,2%	-24,3%
Hoekwoning	17	20	25	29	24	18	17	23	23	12	6	6	6	2,6%	-73,2%
Tussenwoning	26	26	26	26	25	26	23	18	13	7	5	6	8	40,5%	-40,5%
Appartement	41	35	30	27	26	23	18	19	27	29	24	17	12	-24,8%	-54,0%
Totaal	245	238	231	212	202	186	163	158	146	109	84	75	73	-1,5%	-49,6%

Verkooptijd

	2018		2019				2020				2021			%tov	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	kwartaa	% tov jaar
Vrijstaand	118	93	123	133	77	91	138	173	143	104	72	39	41	6,6%	-71,2%
2-onder-1 kap	37	43	78	75	41	58	51	37	32	21	18	17	18	8,9%	-43,9%
Hoekwoning	42	40	33	36	39	84	86	34	24	23	13	13	19	46,3%	-23,0%
Tussenwoning	25	25	82	79	27	39	51	36	18	38	60	41	20	-51,6%	8,6%
Appartement	425	480	113	33	30	28	32	21	12	44	181	156	35	-77,4%	191,1%
Totaal	83	81	79	84	52	70	90	92	68	49	50	35	30	-15,1%	-56,4%

BIJLAGE 3

Nieuwbouw Uden (bouwjaar 2020 - 2021)
Twee-onder-één-kapwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
76 - Tuindorp XL - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 476.190	€ 541.428	€ 3.471	22-12-2020	370	156	639	269	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
78 - Tuindorp L - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 478.380	€ 543.918	€ 3.602	03-12-2020	351	151	588	287	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
81 - Tuindorp L - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 485.575	€ 552.099	€ 3.472	11-12-2020	359	159	636	284	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
184 Tuindorp XL Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 525.480	€ 597.471	€ 3.830	04-12-2020	351	156	639		2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Kroezel 15	Uden	Vrij op naam	€ 440.000	€ 500.280	€ 3.207	02-11-2020	431	156	486	333	2020	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				€ 547.039	€ 3.516			156		293			

Hoekwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Staalstraat 4	Uden	Kosten koper	€ 470.000	€ 493.408	€ 3.450	30-12-2020	8	143	532	248	2020	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE				€ 493.408	€ 3.450			143		248			

Rijwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
70 Dico-huis 540 Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 324.250	€ 371.591	€ 2.693	07-11-2020	324	138	487		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
71 - Dicohuis 540 - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 338.705	€ 388.156	€ 2.696	24-11-2020	342	144	512	135	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
95 - Pakhuis 570 - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 356.000	€ 407.976	€ 2.649	26-11-2020	344	154	514	131	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
107 - Tuindorp 540 - Land van Dico fase 2	Uden	Vrij op naam	€ 330.750	€ 364.487	€ 3.089	16-02-2021	426	118	426	151	2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
97 Dico-patio Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 405.002	€ 419.582	€ 2.997	1-5-2021	499	140	546		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
99 Dico-patio Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 371.135	€ 384.496	€ 2.746	6-4-2021	474	140	523		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
100 Dico-patio Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 372.768	€ 386.188	€ 2.758	1-4-2021	469	140	523		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
101 Dico-patio Land van Dico	Uden	Vrij op naam	€ 369.708	€ 423.685	€ 3.026	30-11-2020	347	140	523		2020	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE				€ 393.270	€ 2.832			139		139			

Bestaande woningen Uden (bouwjaar 2010 - 2019)
Twee-onder-één-kapwoning (bestaand)

Straat	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Kroon	94	Uden	Kosten koper	€ 473.500	€ 475.679	€ 3.281	23-01-2021	16	145	598	249	2011	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Krabbelaar	10	Uden	Kosten koper	€ 450.000	€ 471.997	€ 2.914	14-11-2020	30	162	675	214	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Heinsbergenstraat	23	Uden	Kosten koper	€ 523.688	€ 483.102	€ 3.332	01-10-2021	17	145	572	228	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Cuijkstraat	3	Uden	Kosten koper	€ 517.000	€ 494.102	€ 3.408	29-06-2021	27	145	574	238	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Krabbelaar	9	Uden	Kosten koper	€ 537.101	€ 539.573	€ 3.193	16-03-2021	8	169	660	230	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
184 - Tuindorp XL 600- Land van Dico fase 2		Uden	Vrij op naam	€ 522.680	€ 594.287	€ 3.496	23-11-2020	341	170	693	313	2019	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Kroon	70	Uden	Kosten koper	€ 557.000	€ 559.564	€ 3.058	26-03-2021	16	183	700	266	2014	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Hellebaard	28	Uden	Kosten koper	€ 542.500	€ 518.473	€ 3.324	26-05-2021	22	156	597	241	2015	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Mottoen	79	Uden	Kosten koper	€ 579.000	€ 607.303	€ 3.196	27-11-2020	15	190	739	294	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Gording	45	Uden	Kosten koper	€ 609.000	€ 638.769	€ 3.416	6-10-2020	16	187	746	375	2010	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Hellebaard	34	Uden	Kosten koper	€ 487.000	€ 510.806	€ 3.597	18-9-2020	8	142	605	234	2012	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Schelling	28	Uden	Kosten koper	€ 457.500	€ 479.864	€ 3.037	1-12-2020	19	158	652	279	2011	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Mottoen	62	Uden	Kosten koper	€ 507.500	€ 509.836	€ 2.864	18-2-2021	1	178	666	245	2017	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Schelling	32	Uden	Kosten koper	€ 507.500	€ 509.836	€ 3.247	29-1-2021	17	157	646	279	2012	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE					€ 528.085	€ 3.240			163		263			

Hoekwoning (bestaand)

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Helmteken	1	Uden	Kosten koper	€ 309.000	€ 324.390	€ 2.495	30-10-2020	17	130	488	155	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	149	Uden	Kosten koper	€ 407.000	€ 387.848	€ 2.770	26-04-2021	27	140	425	243	2014	Eengezinswoning	Hoekwoning
Mottoen	38	Uden	Kosten koper	€ 410.500	€ 391.183	€ 2.964	28-06-2021	28	132	498	178	2017	Eengezinswoning	Hoekwoning
Muntmeester	328	Uden	Kosten koper	€ 355.000	€ 327.488	€ 2.977	5-7-2021	18	110	395	185	2010	Eengezinswoning	Hoekwoning
Mottoen	85	Uden	Kosten koper	€ 468.000	€ 431.730	€ 2.715	7-10-2021	38	159	568	238	2016	Eengezinswoning	Hoekwoning
Abdijhof	58	Uden	Kosten koper	€ 315.000	€ 290.588	€ 2.794	29-9-2021	16	104	393	157	2011	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE					€ 358.871	€ 2.786			129		193			

Rijwoning (bestaand)

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Abdijhof	42	Uden	Kosten koper	€ 285.000	€ 300.509	€ 2.890	07-12-2020	15	104	379	137	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	459	Uden	Kosten koper	€ 292.500	€ 308.417	€ 2.830	20-10-2020	184	109	383	130	2012	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	463	Uden	Kosten koper	€ 290.000	€ 306.584	€ 2.472	04-12-2020	24	124	440	130	2012	Eengezinswoning	Tussenwoning
Kroon	24	Uden	Kosten koper	€ 319.000	€ 337.242	€ 2.574	09-10-2020	15	131	463	150	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
St. Eloy	18	Uden	Kosten koper	€ 329.000	€ 347.814	€ 2.596	02-10-2020	29	134	444	130	2017	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	487	Uden	Kosten koper	€ 350.000	€ 334.499	€ 2.720	21-06-2021	18	123	443	130	2012	Eengezinswoning	Tussenwoning
Maatsestraat	4	Uden	Kosten koper	€ 348.500	€ 368.429	€ 2.729	17-11-2020	13	135	497	124	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
St. Eloy	7	Uden	Kosten koper	€ 370.500	€ 354.091	€ 2.745	17-04-2021	16	129	458	146	2017	Eengezinswoning	Tussenwoning
Stalreep	46	Uden	Kosten koper	€ 357.000	€ 376.427	€ 3.655	21-12-2020	15	103	477	189	2015	Eengezinswoning	Tussenwoning
Maatsestraat	4	Uden	Kosten koper	€ 359.300	€ 365.925	€ 2.595	01-02-2021	20	141	497	126	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
St. Eloy	6	Uden	Kosten koper	€ 395.000	€ 377.505	€ 2.796	06-05-2021	23	135	501	130	2017	Eengezinswoning	Tussenwoning
St. Eloy	8	Uden	Kosten koper	€ 385.000	€ 392.099	€ 2.781	27-03-2021	18	141	508	130	2017	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	163	Uden	Kosten koper	€ 399.000	€ 381.328	€ 2.911	28-05-2021	12	131	476	136	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
Muntmeester	269	Uden	Kosten koper	€ 380.000	€ 350.550	€ 2.897	15-09-2021	42	121	425	153	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
Maatsestraat	4	Uden	Kosten koper	€ 385.444	€ 368.373	€ 2.689	08-05-2021	12	137	498	126	2016	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE					€ 351.319	€ 2.792			127		138			
Beekvloed	12	Volkel	Kosten koper	€ 299.000	€ 304.514	€ 2.207	28-01-2021	17	138	485	170	2012	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE					€ 304.514	€ 2.207			138		170			

Nieuwbouw Landerd (bouwjaar 2019 - 2021)
Twee-onder-één-kapwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
B2 12	Zeeland	Vrij op naam	€ 420.000	€ 456.120	€ 3.021	28-03-2021	147	151	598	231	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
B2 15	Zeeland	Vrij op naam	€ 422.000	€ 480.236	€ 3.180	29-12-2020	58	151	598	231	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
B1 11	Zeeland	Vrij op naam	€ 423.000	€ 459.378	€ 3.042	30-01-2021	90	151	598	234	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
B2 13	Zeeland	Vrij op naam	€ 425.000	€ 461.550	€ 3.057	19-03-2021	138	151	598	231	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
B2 14	Zeeland	Vrij op naam	€ 425.000	€ 483.650	€ 3.203	14-12-2020	43	151	598	231	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
B1 16	Zeeland	Vrij op naam	€ 447.500	€ 485.985	€ 3.218	22-02-2021	113	151	598	236	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				€ 471.153	€ 3.120			151		232			
Rosmolen 13	Reek	Vrij op naam	€ 355.000	€ 355.000	€ 3.381	11-10-2021	343	105	405	418	2021	Bungalow	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				€ 355.000	€ 3.381			105		418			
03 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 384.500	€ 384.500	€ 4.272	15-10-2021	128	90	387	216	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
02 - 2/1 kap levensloop A2B	Schaijk	Vrij op naam	€ 394.500	€ 408.702	€ 4.541	29-07-2021	50	90	387	234	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
05 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 394.500	€ 408.702	€ 4.541	17-08-2021	69	90	381	240	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
10 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 394.700	€ 408.909	€ 4.543	28-07-2021	49	90	387	234	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
07 - 2/1 kap levensloop A2B	Schaijk	Vrij op naam	€ 397.500	€ 411.810	€ 4.576	17-08-2021	69	90	387	239	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
22 - 2/1 kap levensloop B1	Schaijk	Vrij op naam	€ 397.500	€ 411.810	€ 4.476	02-08-2021	54	92	395	228	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
23 - 2/1 kap levensloop B1	Schaijk	Vrij op naam	€ 401.400	€ 415.850	€ 4.520	07-09-2021	90	92	395	233	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
04 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 404.200	€ 418.751	€ 4.653	28-07-2021	49	90	381	254	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
17- 2/1 kap levensloop B2B	Schaijk	Vrij op naam	€ 404.600	€ 419.166	€ 4.556	06-10-2021	119	92	395	241	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
21 - 2/1 kap levensloop B1	Schaijk	Vrij op naam	€ 407.900	€ 422.584	€ 4.593	02-08-2021	54	92	395	250	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
06 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 412.400	€ 427.246	€ 4.747	28-07-2021	49	90	387	283	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
16- 2/1 kap levensloop B2A	Schaijk	Vrij op naam	€ 415.300	€ 430.251	€ 4.098	06-10-2021	119	105	436	212	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
01 - 2/1 kap levensloop A2A	Schaijk	Vrij op naam	€ 420.400	€ 435.534	€ 4.228	28-07-2021	49	103	428	228	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
09 - 2/1 kap levensloop A1	Schaijk	Vrij op naam	€ 443.500	€ 459.466	€ 5.105	28-07-2021	49	90	387	347	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
08 - 2/1 kap levensloop A2A	Schaijk	Vrij op naam	€ 450.600	€ 466.822	€ 4.532	28-07-2021	49	103	428	286	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
08 - 2/1 kap levensloop A2A	Schaijk	Vrij op naam	€ 450.600	€ 466.822	€ 4.532	15-10-2021	18	103	428	286	2021	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE				€ 424.808	€ 4.532			94		251			

Hoekwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
A1	Zeeland	Vrij op naam	€ 333.000	€ 380.286	€ 2.971	14-12-2020	43	128	483	120	2021	Eengezinswoning	Hoekwoning
A1	Zeeland	Vrij op naam	€ 349.500	€ 399.129	€ 3.118	14-12-2020	43	128	483	200	2021	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE				€ 389.708	€ 3.045			128		160			
11 - hoekwoning R1	Schaijk	Vrij op naam	€ 329.500	€ 329.500	€ 3.138	28-07-2021	49	105	417	146	2021	Eengezinswoning	Hoekwoning
15 - hoekwoning R1	Schaijk	Vrij op naam	€ 339.200	€ 339.200	€ 3.230	28-07-2021	49	105	417	170	2021	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE				€ 334.350	€ 3.184			105		158			

Rijwoning (nieuwbouw)

Adres	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index NVM	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
A2 7	Zeeland	Vrij op naam	€ 310.000	€ 355.260	€ 3.116	19-02-2021	110	114	414	113	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
A2 3	Zeeland	Vrij op naam	€ 314.000	€ 347.284	€ 3.046	14-12-2020	43	114	414	116	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
A3 5	Zeeland	Vrij op naam	€ 315.000	€ 360.990	€ 3.167	21-11-2020	20	114	418	115	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
A2 2	Zeeland	Vrij op naam	€ 316.000	€ 349.496	€ 3.066	01-02-2021	92	114	414	124	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
A2 6	Zeeland	Vrij op naam	€ 317.000	€ 326.193	€ 2.861	14-04-2021	164	114	414	114	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
A3 4	Zeeland	Vrij op naam	€ 321.000	€ 355.026	€ 3.114	25-03-2021	144	114	418	116	2021	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE				€ 349.042	€ 3.062			114		116			

Bestaande woningen Landerd (bouwjaar 2010 - 2019)

Twee-onder-één-kapwoning (bestaand)

Straat	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Wasmeeesterstraat	3	Zeeland	Kosten koper	€ 387.000	€ 391.637	€ 3.406	11-03-2021	18	115	430	268	2018	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
Mackenhof	20	Schaijk	Kosten koper	€ 581.000	€ 582.066	€ 3.755	21-09-2021	14	155	610	334	2016	Eengezinswoning	2-onder-1-kapwoning
GEMIDDELDE					€ 486.852	€ 3.580			135		301			

Hoekwoning (bestaand)

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Hellebaardlaan	2	Zeeland	Kosten koper	€ 380.000	€ 362.118	€ 2.851	24-06-2021	24	127	476	186	2012	Eengezinswoning	Hoekwoning
Hellebaardlaan	7	Zeeland	Kosten koper	€ 425.000	€ 392.063	€ 2.293	18-10-2021	47	171	639	191	2016	Eengezinswoning	Hoekwoning
GEMIDDELDE					€ 377.090	€ 2.572			149		189			

Rijwoning (bestaand)

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs v.o.n. incl. index & corr.	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkooptijd	Woonopp.	Inhoud	Perceel opp.	Bouwjaar	Soort woning	Type woning
Hellebaardlaan	11	Zeeland	Kosten koper	€ 335.000	€ 366.209	€ 3.329	30-08-2021	20	110	396	102	2015	Eengezinswoning	Tussenwoning
Mackenhof	5	Schaijk	Kosten koper	€ 367.000	€ 338.558	€ 2.919	1-11-2021	21	116	400	117	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
Mackenhof	61	Schaijk	Kosten koper	€ 372.725	€ 343.839	€ 3.473	1-11-2021	21	99	345	124	2011	Eengezinswoning	Tussenwoning
GEMIDDELDE					€ 349.535	€ 3.240			108		114			

Bouwkavels vrijstaand

Adres	Huisnr.	Plaats	Koop conditie	Transactieprijs	Transactieprijs excl. BTW	Transactieprijs per m ²	Datum	Verkoopt ijd	Perceel opp.	Soort OG
159 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 346.500	€ 286.364	€ 543	24-11-2020	470	527	Bouwgrond
161 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 348.500	€ 288.017	€ 543	05-03-2021	571	530	Bouwgrond
156 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 368.000	€ 304.132	€ 543	05-03-2021	571	560	Bouwgrond
162 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 368.000	€ 304.132	€ 543	05-03-2021	571	560	Bouwgrond
153 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 364.000	€ 300.826	€ 532	29-03-2021	595	565	Bouwgrond
160 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 390.500	€ 322.727	€ 543	02-09-2021	752	594	Bouwgrond
164 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 440.000	€ 363.636	€ 543	02-09-2021	752	670	Bouwgrond
155 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 462.000	€ 381.818	€ 543	02-09-2021	752	703	Bouwgrond
154 - bouwkaavel - Land van Dico		Uden	Vrij op naam	€ 481.000	€ 397.521	€ 543	02-09-2021	752	732	Bouwgrond
C	2	Zeeland	Vrij op naam	€ 325.000	€ 268.595	€ 580	17-11-2020	1	463	Bouwgrond
C	3	Zeeland	Vrij op naam	€ 325.000	€ 268.595	€ 316	17-11-2020	84	1200	Bouwgrond
GEMIDDELDE					€ 316.942	€ 525			646	

BIJLAGE 4

Toelichting genormeerde residuele methode

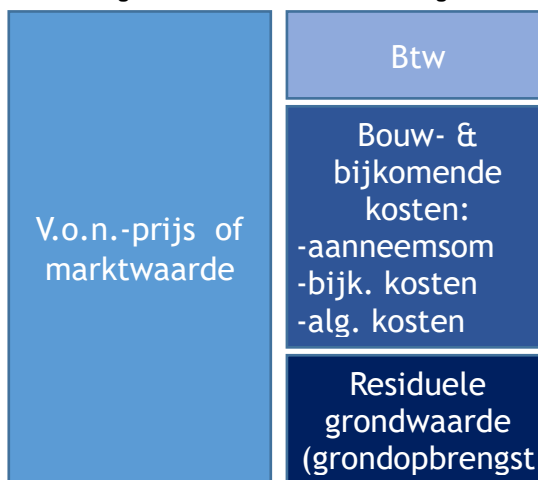
In de praktijk werken gemeente en vastgoedpartijen veelal met een genormeerde residuele methode. Hierbij maakt de gemeente op basis van een marktanalyse op voorhand een inschatting van de commerciële waarde van de woningen, afhankelijk van het programma. Dit wordt vervolgens verminderd met genormeerde bouw- en bijkomende kosten op basis van referentieprojecten en kengetallen. Ook in onderhavig grondprijsadvies zijn de uitgiftepreizen benaderd op basis van de genormeerde residuele methode, waarbij de comparatieve methode als toetsing wordt gebruikt.

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

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

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

Residuele grondwaarde nieuwbouwwoning



BIJLAGE 5

Gestandaardiseerde woningcategorieën

Voor het benaderen van de grondwaarde is normatief residueel gerekend op basis van gestandaardiseerde woningcategorieën. De voornoemde categorieën betreffen de navolgende:

- 1 2-onder-1-kapwoningen
- 2.a Hoekwoningen
- 2.b Rijwoningen
- 2.c Eindwoningen

Voor vrijstaande woningen is geen 'standaard' woning bepaald, omdat de grondwaarde voor vrijstaande woningen comparatief wordt bepaald en niet op basis van de residuele waardemethode.

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

1. Kenmerken twee-onder-één-kapwoningen:

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 6.10 m.
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Woonoppervlakte: 155 m².
- Perceeloppervlakte: 250 m².
- Eigen oprit en (mogelijkheid van) garage.



2. Kenmerken hoek-, rij- en eindwoningen

- 3 bouwlagen.
- Beukmaat voorkeur ≥ 5.40 m
- Vaste trap naar 2e verdieping.
- Platte daken en/of hellende daken met pannendak.
- Hoekwoning: woonoppervlakte 130 m²; perceeloppervlakte 180 m².
- Rijwoning: woonoppervlakte 120 m²; perceeloppervlakte 140 m².
- Eindwoning: woonoppervlakte 120 m²; perceeloppervlakte 160 m².
- Hoekwoning heeft een beperkte strook grond naast de woning en de mogelijkheid van eigen oprit (3 meter breed) en garage.
- Uitgangspunt een rij met 2 hoek- of eindwoningen en 4 tussenwoningen.

BIJLAGE 6

Residuele grondwaardeberekening

Dossier	1036.584-R1d1
Datum	22-12-2021
Versie	Grondprijisadvies gemeente Maashorst
Status	definitief

Residuele grondwaarde	Type woning	Type woning	Type woning	Type woning	Totaal
Programma					
Huur- of koopwoning	Koop	Koop	Koop	Koop	
Type	Rijwoning	Eindwoning	Hoekwoning	2 ^1 kap	
Aantal	1	1	1	1	4
m2 gbo	120	120	130	155	525
vormfactor	0,76	0,76	0,76	0,75	
m2 bvo	158	158	171	207	694
m3	2,9 458	458	496	599	2.011
m2 kavel	140	160	180	250	730
Marktwaaarde					
VON-prijs (incl. btw)	€ 336.000,00	€ 348.000,00	€ 390.000,00	€ 519.250,00	€ 1.593.250,00
per m2 gbo	€ 2.800,00	€ 2.900,00	€ 3.000,00	€ 3.350,00	
VON-prijs (excl. btw)	21% € 277.685,95	€ 287.603,31	€ 322.314,05	€ 429.132,23	€ 1.316.735,54
Stichtingskosten					
<i>Bouwkosten</i>	€ 169.736,84	€ 177.631,58	€ 200.986,84	€ 263.500,00	€ 811.855,26
per m2 bvo	€ 1.075,00	€ 1.125,00	€ 1.175,00	€ 1.275,00	
per m3	€ 370,69	€ 387,93	€ 405,17	€ 439,66	
Bijkomende kosten	13% € 22.065,79	€ 23.092,11	€ 26.128,29	€ 34.255,00	€ 105.541,18
per m2 bvo	€ 139,75	€ 146,25	€ 152,75	€ 165,75	
per m3	€ 48,19	€ 50,43	€ 52,67	€ 57,16	
Algemene kosten	4% € 11.107,44	€ 11.504,13	€ 12.892,56	€ 17.165,29	€ 52.669,42
per m2 bvo	€ 70,35	€ 72,86	€ 75,37	€ 83,06	
per m3	€ 24,26	€ 25,12	€ 25,99	€ 28,64	
Winst & Risico	5% € 13.884,30	€ 14.380,17	€ 16.115,70	€ 21.456,61	€ 65.836,78
per m2 bvo	€ 87,93	€ 91,07	€ 94,21	€ 103,82	
per m3	€ 30,32	€ 31,40	€ 32,49	€ 35,80	
Financieringskosten	€ 1.573,13	€ 1.643,06	€ 1.855,74	€ 2.440,02	€ 7.511,94
Bouwtijd (maanden)	12	12	12	12	
Bouwrente	4%	4%	4%	4%	
Voorverkoop (percentage)	70%	70%	70%	70%	
Rente over bouwkosten	€ 1.008,44	€ 1.055,34	€ 1.194,10	€ 1.565,50	
Rente over bijk kst, AK, W&R	€ 564,69	€ 587,72	€ 661,64	€ 874,52	
<i>Bijkomende kosten, totaal</i>	€ 48.631	€ 50.619	€ 56.992	€ 75.317	€ 231.559,32
per m2 bvo	€ 308	€ 321	€ 333	€ 364	
per m3	€ 106	€ 111	€ 115	€ 126	
% bijkomende kosten van bouwkosten	29%	28%	28%	29%	
Stichtingskosten (excl. btw)	€ 218.367,49	€ 228.251,04	€ 257.979,13	€ 338.816,92	
per m2 bvo	€ 1.382,99	€ 1.445,59	€ 1.508,19	€ 1.639,44	
per m3	€ 476,89	€ 498,48	€ 520,06	€ 565,32	
Stichtingskosten (incl. btw)	21% nvt	nvt	nvt	nvt	
Totaal stichtingskosten	€ 218.367,49	€ 228.251,04	€ 257.979,13	€ 338.816,92	€ 1.043.414,59
Per woning					
Grondwaarde (incl. btw)	nvt	nvt	nvt	nvt	
Grondwaarde (excl btw)	€ 59.318,46	€ 59.352,27	€ 64.334,92	€ 90.315,31	
quote	21%	21%	20%	21%	
per m2 kavel	€ 423,70	€ 370,95	€ 357,42	€ 361,26	
Totaal grondwaarde (excl. btw)	€ 59.318,46	€ 59.352,27	€ 64.334,92	€ 90.315,31	€ 273.320,95